Egenerklæring

Enebakkveien 25 C, 0657 OSLO

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Enebakkveien 25 C	Enebakkveien 25 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

21. august 2024

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.

Jeg har bodd her i hele perioden.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86085883

Informasjon om selger

Selger

Grande, Frida Marie Brynildsen

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

Beskriv feilen og omfanget

Varmekablene i baderomsgulvet har fungert dårlig siden jeg tok over leiligheten. Kjenner ikke årsak, men det er antakeligvis pga alder.

Har observert sølvkre på baderomsgulvet ved noen få anledninger.

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

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

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriker la inn to nye kurser i forbindelse med oppgradering av kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AL Elektro 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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kun kobling av og på, samt godkjenning, i forbindelse med nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørproff AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 19211839

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Frida Marie Brynildsen Grande	**2026-09-07**

Identification

Frida Marie Brynildsen Grande

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

Enebakkveien 25C
0657 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	58 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	5	0	3

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Enebakkveien 25C
0657 Oslo

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 tilleggsopplysning 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.

Takstrapporten

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 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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Behov for lekkasjesikring.
Vannbåren varme	- Alder og slitasje.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2026

Rapportdato
4.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Frida Marie Grande**

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: **Enebakkveien 25C, 0657 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Bruksnr:	64	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	58	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1937**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2022.

Standard

5. etasje

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servant, wc og mekanisk avtrekk.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

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

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

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 byggteknisk 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)
5. etasje	**53**	**53** Entré, stue, kjøkken, toalettrom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0** Ingen BRA-i	**5** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**58**	**53**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 249 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2022.
Innerdører: Slette malte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer fra 2022.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Vinduer er 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2022.

Innerdører er slette malte dører med porøs kjerne, og ytterdør er en sikkerhetsdør fra Swedoor med brann- og lydklassifisering B30/db40. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører fremstår i god stand uten registrerte avvik.

6.2 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Waterguard under kjøkkenbenk.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet har tregulv og malte overflater på vegger og i himling.

Innredningen har kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, og det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Under kjøkkenbenken er det montert Waterguard. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer.

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

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.

6.3 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?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.4 Toalettrom TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Toalettrommet har flislagt gulv og malte overflater på vegger og i himling, og er utstyrt med servant, wc og mekanisk avtrekk. Det er ikke påvist fukt eller skader, og funksjonstest av ventilasjonen viste tilfredsstillende avtrekk. Utstyr og innredning fremstår uten skader. Rommet vurderes å ha normal tilstand ut fra alder og bruk.

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, 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 ivaretatt

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 befaringstidspunkt.

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 utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet og kjøkkenet.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**
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**
Hovedstoppekran over himling på toalettrommet.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluker over himling på bad og toalettrom. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon. For eksempel downlights i himlingen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring. Som for eksempel automatisk stengeventil (waterguard).

6.7 Elektrisk

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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Varmekabler: Eier opplyser at varmekablene på bad har svak effekt, og disse bør sannsynligvis utbedres på sikt.

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 (forsirkrift 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 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. Ved befaringen ble det ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. 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

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stue og soverom. Det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, og heller ikke tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget.

Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Dersom anlegget ikke oppgraderes, må det påregnes økende risiko for lekkasjer og driftsstans etter hvert som komponentene eldes.

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 utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Felles varmtvann.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra felles vifteaggregat. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Bad pusset opp ca 2012.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Veggoverflatene fremstår i tilfredsstillende stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**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

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Hovedsluk i dusjsonen. Hjelpesluk ved servantskap.	
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
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?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har banemembran under flis som tettesjikt, med hovedsluk i dusjsonen og hjelpesluk ved servantskap, begge i plast. Sluk har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med servant med servantskap samt dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen. Det er ikke innebygd sisterne til klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Papir.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Avtrekkets funksjon ble kontrollert med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved denne kontrollen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

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**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

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 fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder tidspunkt for etablering og hvem som har utført arbeidene. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at membran, tettesjikt og øvrige våtromsarbeider er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Forholdet gis TG 2 som følge av den manglende dokumentasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

enova

Energiattest



Adresse **Kjølberggata 13B, 0653 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343589**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80593678**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **251**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **241,49**

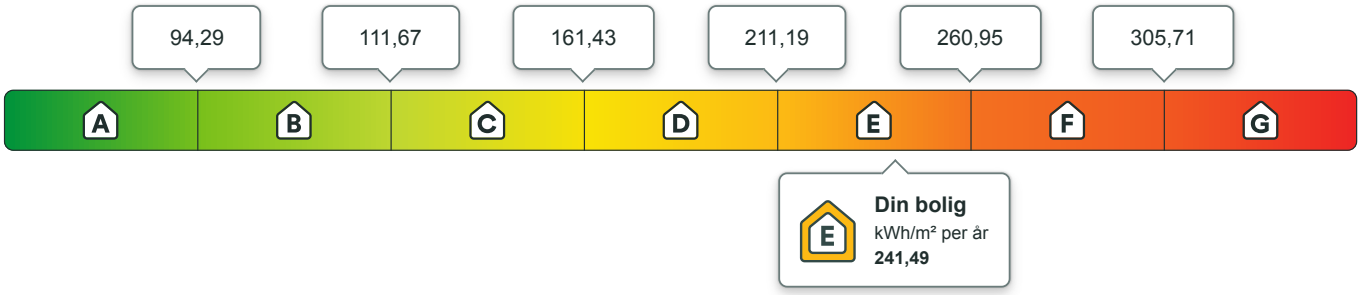
Kjølberggata 13B, 0653 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 142,75	**241,49**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kjølberggata 13B, 0653 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kjølberggata 13B, 0653 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 8161
SVENENGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVENENGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

16. juni 2026 kl. 18:00, Vålerenga Baptistkirke, Vålerenggata 2, 0657 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag på innføring av ny regel i borettslag for å fremme godt bo miljø
9. Innføring av IN-ordning
10. Anlegge gress rundt flaggstang
11. Forslag til generalforsamlingen: gjennomgang og plan for drift, avvik, forsikring og oppfølging
12. Hekk mot Enebakkveien
13. Forslag til årsmøte: Nye bord ute i hagen
14. Kartlegging av ventilasjon

Med vennlig hilsen,
Styret i SVENENGEN 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

Ola Laskemoen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 8161 Svenengen Borettslag-Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maren Elvegård

  Kort om meg: Mitt navn er Maren. Jeg er 26 år og bor i 25C. Jeg er utdannet jurist fra UiO og jobber for tiden som advokatfullmektig i Landkreditt Forsikring. Under studiet jobbet jeg som trainee i boligbyggelaget Usbl i 1,5 år. Der jobbet jeg mye med problemstillinger fra forskjellige borettslag og sameier. Jeg håper min nåværende og tidligere arbeidserfaring kan bidra inn i vårt styre, og jeg er svært motivert til å bidra inn i borettslaget vårt.

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

- Maren Elvegård

  Kort om meg: Mitt navn er Maren. Jeg er 26 år og bor i 25C. Jeg er utdannet jurist fra UiO og jobber for tiden som advokatfullmektig i Landkreditt Forsikring. Under studiet jobbet jeg som trainee i boligbyggelaget Usbl i 1,5 år. Der jobbet jeg mye med problemstillinger fra forskjellige borettslag og sameier. Jeg håper min nåværende og tidligere arbeidserfaring kan bidra inn i vårt styre, og jeg er svært motivert til å bidra inn i borettslaget vårt.
- Stefan Remen Braaten

  Stefan har vært varamedlem i styret siste to år. Han stiller til gjenvalg for to nye år.

Sak 8

Forslag på innføring av ny regel i borettslag for å fremme godt bo miljø

Forslag fremmet av:
Andre Holstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny husregel – røyking fra vinduer og balkonger

For å ivareta et godt bomiljø og redusere sjenanse for naboer foreslås følgende regel:

«Røyking fra vinduer, balkonger eller andre åpninger skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter eller oppholdsarealer. Beboere plikter å vise hensyn og begrense røyking som påfører andre vesentlig ulempe eller forringer inneklimaet.»

Begrunnelse:Flere beboere opplever at sigarettrøyk trekker direkte inn gjennom åpne vinduer og ventiler, noe som påvirker inneklima, trivsel og helse. Forslaget handler ikke om å forby røyking, men om å sikre at røyking skjer på en hensynsfull måte uten å være til urimelig sjenanse for naboer.

Styrets innstilling
Styret støtter å ta inn en formulering om dette i husordensreglene, men foreslår en forenkling av regelen slik at det ikke kan leses som om vi regulerer røyking mer enn vi har mandat til.

"Røyking fra vinduer, balkonger og på uteområder skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter"

Forslag til vedtak

«Røyking fra vinduer, balkonger, terrasser eller andre åpninger skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter, ventilasjon eller oppholdsarealer. Beboere plikter å opptre hensynsfullt og unngå handlinger som påfører naboer urimelig eller unødvendig sjenanse.»

Begrunnelse:

Forslaget bygger på alminnelige hensynsplikter etter norsk rett, herunder prinsippene i naboloven § 2, hvor det fremgår at ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for naboeiendom. Gjentatte røykplager som trekker inn i andres leiligheter kan etter omstendighetene anses som en slik urimelig ulempe.

Videre følger det av borettslagsloven § 5-11 at andelseiere og brukere skal bruke boligen og fellesarealer på en måte som ikke er til skade eller urimelig ulempe for andre beboere.

Forslaget innebærer ikke et generelt røykeforbud, men tydeliggjør beboernes plikt til å ta hensyn til naboers helse, inneklima og bokvalitet. Formålet er å forebygge konflikter og bidra til et tryggere og bedre bomiljø for alle beboere.

Sak 9

Innføring av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Colin Patric Paradiso Urassa Ntenga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag betaler vi ned fellesgjelden samlet gjennom felleskostnadene, og ingen av oss har mulighet til å betale ned vår egen andel raskere selv om vi skulle ønske det. En IN-ordning endrer på dette: den lar hver enkelt andelseier som vil, betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Betaler du ned, går felleskostnadene dine tilsvarende ned, fordi du slipper renter og avdrag på den delen.

Det fine er at ordningen er helt frivillig. Vil du ikke benytte deg av den, trenger du ikke gjøre noe – du betaler felleskostnader akkurat som før.

For oss som ønsker det, gir dette en reell fleksibilitet: mindre gjeld, lavere månedlige utgifter, og en leilighet som kan bli lettere å selge fordi en kjøper kan velge lavere fellesgjeld. Og siden kostnadene ved ordningen først og fremst bæres av dem som bruker den, går det ikke ut over naboene som lar være.

En slik ordning krever at banken vår tilbyr det og at forretningsfører kan håndtere det i praksis. Derfor foreslår jeg ikke at vi innfører den på stående fot, men at vi gir styret i oppgave å finne ut hva det faktisk vil koste og innebære, før vi går videre.

Styrets innstilling

Styret undersøker muligheten for innføre IN-ordning i borettslaget. Det legges frem sak om dette til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre en IN-ordning i borettslaget, og hente inn vilkår og kostnader fra banken og forretningsfører. Lar ordningen seg gjennomføre til en rimelig kostnad for borettslaget, får styret fullmakt til å sette den i gang. Styret informerer andelseierne om vilkårene før ordningen tas i bruk.

Sak 10

Anlegge gress rundt flaggstang

Forslag fremmet av:
Fredrik Lien Bjørgmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grusområdet ved flaggstangen krever mye vedlikehold og er ikke så anvendbar som gressplenen.

Styrets innstilling

Grunnet økonomien foreslår styret å utsette denne saken til neste år.

Forslag til vedtak

Anlegge gress der det i dag er grus rundt flaggstangen

Sak 11

Forslag til generalforsamlingen: gjennomgang og plan for drift, avvik, forsikring og oppfølging

Forslag fremmet av:
Elisabeth Sandvand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn et forslag om at styret gjennomgår dagens praksis og legger frem en tydelig plan for videre oppfølging av drift, sikkerhet, skadeverk/tagging, forsikring, vaktmesterfunksjon, beboerhenvendelser, leverandøroppfølging og åpne fellesprosjekter.

Bakgrunnen er at flere forhold som berører fellesarealer, skadeverk/tagging, vaktmesterfunksjon, forsikring, innmeldte avvik og åpne fellesprosjekter fremstår uklare for beboere. Selv om Vibbo brukes som kommunikasjonskanal, fungerer ikke dette alene som saksflyt dersom henvendelser ikke får svar, ansvarlig, status eller videre oppfølging. Det er også uklart hvilke faste rutiner styret og vaktmester har for tilsyn, avvik og oppfølging i fellesarealer.

Forslaget innebærer ikke at generalforsamlingen skal behandle eller løse enkeltsaker her og nå. Forslaget gjelder behovet for at styret vurderer hva som finnes av rutiner i dag, hva som fungerer, hva som ikke fungerer godt nok, og hva som bør etableres eller tydeliggjøres fremover.

Kjernepunktet er at borettslaget trenger en felles og etterprøvbar saksflyt for både innmeldte saker og synlige avvik, med ansvarlig, responsstandard, status og videre oppfølging. Dette må ikke være avhengig av ett enkelt styremedlems tilgjengelighet eller av at beboere gjentatte ganger melder fra om samme forhold.

Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen ber styret legge frem en kort skriftlig gjennomgang og plan til beboerne som avklarer følgende:

1. Saksflyt, responsstandard og status på åpne forhold

Styret bes beskrive hvordan borettslaget registrerer, fordeler, besvarer og følger opp saker som gjelder drift, sikkerhet, fellesarealer, avvik og åpne prosjekter.

Dette gjelder både saker som meldes inn av beboere via Vibbo eller andre kanaler, og forhold som allerede er synlige eller kjente i borettslaget, for eksempel skadeverk/tagging, dører eller låser som ikke fungerer, mangler i fellesarealer, forsinkelser i fellesprosjekter eller andre forhold som berører flere beboere.

Det er ikke tilstrekkelig at borettslaget har Vibbo som kommunikasjonskanal dersom det ikke samtidig er tydelig hvem som følger opp, hvilken responsstandard som gjelder, hvordan status gis underveis, og hva som skjer dersom styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig.

Oversikten bør avklare:

•hvilken responsfrist eller minimumsrespons beboere kan forvente

•hvordan det bekreftes at en sak er mottatt og registrert

•hvem som eier saken videre

•hvordan synlige eller kjente avvik registreres, også når de ikke først meldes inn av beboere

•hvordan beboere informeres når saker berører flere

•hvordan styret sikrer at saker ikke blir liggende uten svar, ansvarlig eller status

•hvilken backup-rutine som gjelder dersom styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig

For åpne saker bør styret som minimum kunne opplyse:

•hva saken gjelder

•om saken er registrert

•hvem som følger den opp

•hva status er

•hva neste steg er

•om saken avventer intern avklaring, leverandør, forsikring, politi eller annen ekstern part

•når neste statusoppdatering kan forventes

Dersom det ikke finnes en endelig dato eller løsning, bør også dette kommuniseres. Manglende avklaring er fortsatt relevant status for beboerne.

2. Drift, tilsyn og sikkerhet

Styret bes beskrive hvilke rutiner borettslaget har for jevnlig tilsyn med oppganger, kjellere, utearealer og øvrige fellesarealer.

Det bør fremgå hvordan dører, låser, lys, adgangsforhold og andre avvik som påvirker trygghet, tilgjengelighet eller ordinær drift, oppdages og følges opp.

Videre bør det også fremgå hvilke rutiner borettslaget har for brannvern, frie rømningsveier og bruk av fellesarealer, herunder hvordan hensatt avfall eller private gjenstander i oppganger, kjellerganger og øvrige fellesarealer varsles og følges opp.

Det bør også avklares hva som regnes som akutte saker, ordinære driftssaker og større vedlikeholds- eller prosjektsaker.

3. Skadeverk, tagging og hærverk

Styret bes beskrive hvilken rutine borettslaget har ved skadeverk, tagging og hærverk på fasader, dører, uteområder og andre felles installasjoner.

Det bør fremgå hvordan skadeverk dokumenteres, hvem som vurderer videre oppfølging, når politianmeldelse vurderes, når forsikringsselskap kontaktes, hvem som bestiller fjerning eller utbedring, og hvordan beboere informeres ved større eller synlige hendelser.

Dersom området er særlig utsatt, bør det også fremgå om forebyggende tiltak vurderes.

4. Forsikring og skadeoppfølging

Styret bes gi beboerne en enkel oversikt over borettslagets forsikring og hva den dekker ved relevante skader på fellesarealer og felles installasjoner.

Oversikten bør særlig avklare om forsikringen dekker:

•skadeverk/tagging

•innbrudd eller forsøk på innbrudd

•lås- og dørskader

•vannskade

•skade på fasade, fellesarealer eller felles installasjoner

Det bør også fremgå hvem som kontakter forsikringsselskap, hvordan skader dokumenteres, og om styret vurderer dagens forsikringsdekning som tilstrekkelig.

5. Vaktmesterfunksjon, kostnad og leveranse

Styret bes redegjøre for hva vaktmesterfunksjonen omfatter, og hvilke faste eller løpende ytelser borettslaget betaler for gjennom denne ordningen.

Det bør fremgå:

•hvilke faste tilsynsoppgaver vaktmester har

•hvilke praktiske oppgaver vaktmester skal utføre

•hvilke avvik vaktmester kan utbedre direkte

•hvilke avvik vaktmester skal rapportere videre

•om det finnes faste sjekkrunder eller rapporteringsrutiner

•hvordan styret kontrollerer at oppgavene faktisk utføres

•om ordningen fortsatt dekker borettslagets behov

Dersom vaktmesterfunksjonen også innebærer andre kostnader eller ytelser enn ordinær lønn/honorar, bør dette fremgå på et overordnet nivå, slik at beboerne forstår hva borettslaget betaler for.

Dersom vaktmester kun utfører enkelte avgrensede oppgaver, bør dette fremgå tydelig.

6. Ansvarsfordeling i styret, styrehonorar og øvrige driftskostnader

Styret bes tydeliggjøre intern ansvarsfordeling for drift, sikkerhet, skadeverk, leverandøroppfølging, beboerhenvendelser og større åpne saker.

Det bør fremgå hvem som har ansvar for hvilke områder, og hvilken backup-løsning som gjelder dersom styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig.

Styret bes også redegjøre overordnet for hva styrehonoraret er ment å dekke av faktisk arbeid, ansvar og tilgjengelighet. Dette er særlig relevant dersom borettslaget fremover har færre store prosjekter enn tidligere, og styrets arbeid i større grad gjelder ordinær drift, oppfølging, kommunikasjon og avvikshåndtering.

Dersom det finnes andre personalkostnader eller faste driftskostnader knyttet til oppfølging, administrasjon eller praktiske oppgaver, bør det kort fremgå hvilke funksjoner disse dekker. Dersom styret ikke har representasjon fra alle blokker eller deler av borettslaget, bør det avklares om det likevel finnes praktisk blokkansvar eller annen ordning for lokale avvik.

7. Leverandører, fellesprosjekter, forsinkelser og økonomisk oppfølging

Styret bes beskrive hvordan bestilte arbeider, leverandører og større fellesprosjekter følges opp fra bestilling til ferdigstillelse, overtakelse og eventuell reklamasjon.

For større fellesprosjekter, særlig der beboerne betaler gjennom økte felleskostnader, fellesgjeld eller andre kostnader, bør beboerne få kort status på:

•hva som er bestilt

•hva som er levert

•hva som eventuelt gjenstår

•hvilke frister eller opprinnelige ferdigstillelsesdatoer som gjaldt

•om prosjektet er forsinket, og hva forsinkelsen skyldes

•om forsinkelse, mangler eller avvik gir grunnlag for reklamasjon, prisavslag, dagmulkt eller annen økonomisk oppfølging

•hvem som følger opp leverandør eller ansvarlig part

•når prosjektet anses ferdigstilt og overtatt

•når beboerne får neste statusoppdatering

Dersom det ikke finnes en avklart ferdigstillelsesdato, reklamasjonsvurdering eller økonomisk avklaring, bør også dette kommuniseres.

8. Forebygging og årshjul

Styret bes opplyse om borettslaget har et årshjul eller en enkel drifts- og vedlikeholdsplan for faste kontrollpunkter.

Dersom dette finnes, bør hovedpunktene gjøres tilgjengelige for beboerne. Dersom det ikke finnes, bes styret vurdere om det bør etableres en enkel plan for faste tilsynspunkter som låser, lys, kjeller, oppganger, uteområder, fasade, tak og øvrige fellesarealer der det er relevant.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret legge frem en kort skriftlig gjennomgang og plan til beboerne for borettslagets rutiner, ansvarspunkter og praksis for drift, sikkerhet, skadeverk/tagging, forsikring, vaktmesterfunksjon, leverandøroppfølging, beboerkommunikasjon og håndtering av åpne saker.

Oversikten skal vise hva som allerede finnes, hva som eventuelt mangler, hvem som har ansvar for de ulike områdene, og hvordan innmeldte saker, synlige avvik og åpne fellesprosjekter følges opp videre.

Oversikten skal særlig vise hvordan styret sikrer at saker som berører flere beboere ikke blir liggende uten svar, ansvarlig, status eller neste oppdateringspunkt, også når styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig.

Oversikten skal også vise hvordan større fellesprosjekter følges opp økonomisk ved forsinkelse, mangler eller avvik fra bestilling, herunder om reklamasjon, prisavslag, dagmulkt eller annen oppfølging vurderes der det er relevant.

Styret bes sende eller publisere gjennomgangen og planen til beboerne innen rimelig tid etter generalforsamlingen, med tydelig tidspunkt for når planen skal være klar.

Styrets innstilling

Styret opplever at andelseier i sin sak ber om mer enn hva som kan forventes av et valgt styre i et borettslag. Styret er borettslagets tillitsvalgte, og er gitt tillit til å styre borettslaget på vegne av oss alle gjennom valg i generalforsamlingen. Hvordan styret løser og fordeler oppgaver blir løpende behandlet internt i styret.

Styret tar selvkritikk på at responstiden i noen tilfeller ikke er tilfredsstillende, og vi vil jobbe for større forutsigbarhet knyttet til dette. Det samme gjelder for generell informasjonsdeling knyttet til pågående prosjekter.

Styrets foretrukne kontaktpunkt er Vibbo, men vi tar også imot henvendelser per e-post. Henvendelser av alle slag skal sendes gjennom disse kanalene. All informasjon fra styret vil bli lagt ut på Vibbo.

Når det kommer til spørsmål rundt visse økonomiske poster i vår drift, vises det til regnskapet.

Mye av det som blir etterspurt er ting styret jobber kontinuerlig med gjennom året. Styrerommet.no har gode verktøy for oppfølging av HMS og saksbehandling som vi benytter oss av.

Styret kommer ikke til å utarbeide en plan etter den malen som blir foreslått i saken, men vi har forstått essensen av hva som blir etterspurt, og vil jobbe videre med forbedringer basert på dette.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utarbeide og dele en plan for fremtidig oppfølging av drift, sikkerhet, avvik, skadeverk/tagging, forsikring, vaktmesterfunksjon, leverandører, beboerhenvendelser og åpne fellesprosjekter.

Planen bør beskrive hvordan styret fremover skal sikre tydeligere saksflyt, ansvar, responsstandard og statusoppdateringer, slik at saker som meldes inn av beboere eller er synlige i fellesarealer ikke blir liggende uten svar, ansvarlig, status eller videre oppfølging.

Planen bør også avklare hvordan styret vil følge opp vaktmesterfunksjon, faste tilsynsrutiner, brannvern/frie rømningsveier, bruk av fellesarealer, forsikringssaker og større fellesprosjekter.

For større fellesprosjekter bør planen vise hvordan styret vil følge opp forsinkelser, mangler eller avvik fra bestilling, herunder om reklamasjon, prisavslag, dagmulkt eller annen økonomisk oppfølging vurderes der det er relevant.

Styret bes sende eller publisere planen til beboerne innen rimelig tid etter generalforsamlingen, med tydelig tidspunkt for når planen skal være klar.

Sak 12

Hekk mot Enebakkveien

Forslag fremmet av:
Heidi Solstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Planting av hekk (feks rødpilhekk) mot Enebakkveien for skjerming både mot folk, hunder og støv/støy. Det kan tas stiklinger av forvillet rødpil (hunnplanter). Plenen må fjernes og det må graves en grøft, og det vil være behov for innkjøp av plantejord. Det må vannes rikelig og hyppig i etterkant. Det er mulig å starte med en liten del som testområde. Tidspunkt: Til høsten.

Styrets innstilling

Styret er positive til at det etableres hekk som beskrevet i saken. Det er å foretrekke å etablere hele hekken om det først skal gjennomføres. Det foreslås at det settes ned en gruppe som får ansvaret for planlegging og tilrettelegging av dette frem mot dugnaden.

Forslag til vedtak

"Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre tiltakene som beskrevet over. Utgiftene på plantejord dekkes over borettslagets driftsbudsjett for inneværende år. Arbeidet utføres som dugnad.

Sak 13

Forslag til årsmøte: Nye bord ute i hagen

Forslag fremmet av:
Tine Marie Uldal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Piknikbordene i uteområdet er slitt og har sett bedre dager. Bordplatene har ujevne planker, og flere av bordene føles ustødige å bruke. Dette gir også et dårlig helhetsinntrykk av uteområdet. Det ene bordet (litt tyngre enn de andre) er i kanskje i god nok stand til å beholdes,det kan styret vurdere.

Styrets innstilling
Grunnet økonomien ønsker styret å avvente denne saken

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret kjøper inn nye piknikbord til uteområdet. De slitte bordene skiftes ut, med unntak av det ene bordet som fortsatt er i god stand. Styret innhenter tilbud og avgjør antall og modell.

Sak 14

Kartlegging av ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtak fra årsmøte 2025:

Generalforsamlingen vedtar at styret i perioden som kommer kartlegger problemene med ventilasjonen og at det legges frem som en diskusjonssak på neste ordinære generalforsamling.

I løpet av våren har styret gjennomført kartlegging:

- kontakt med beboerne som har meldt fra om problemer med ventilasjonen
- bestilte rapport om ventilasjonen rapport om fra Obos Prosjekt/ventilasjon rådgiver.
- hentet tilbud fra OBOS Prosjekt for bistand til prosjektadministrasjon og prosjektledelse
- spørreundersøkelse sendt til beboere
- tilbud fra Ventertek (firma som tar service på vent aggregater i borettslaget)

rapportens oppsummering:

vurdering på ventilasjonen og hvilke muligheter har vi for utbedring

Gjennomført befaring og målinger i 3 leiligheter. 2 av disse har meldt problemer med ventilasjon før, 1 meldte seg til befaring - leil med kjøkken flyttet til stue.

forslag til tiltak som kan gjennomføres både av beboere og borettslaget.

3 mulige løsninger for å oppgradere ventilasjonsanlegget mes estimat kostander:

- Oppgradere naturlig ventilasjonsanlegget ved å Etablere friskluftsventiler i stue og soverom (Alt 1)
- montere Mekaniske avtrekksvifter ved å monteres vifter på tak eller loft for hver sjakt (alt 2)
- montere balansert ventilasjon med eget ventilasjonsagregat i hver leilighet (alt 3)

Spørreundersøkelse svar:

Foreløpig 23 svar av 79 (14 leiligheter har balansert ventilasjon i dag)

Estimert kostnader pr idag:

OBOS Prosjekt: ca. 180000 + mva fast pris + timepris for tillegg

Gjennomføring av prosjektet:

alternativ 1 - kr. 2.379.000

alternativ 2 - kr. 1.575.000

alternativ 3 - kr. 170.000 pr. leilighet. - totalt kr. 13.600.000

Ovennevnte priser er ca. priser inkl. mva. De eksakte kostnadene vet vi ikke før vi innhenter tilbud fra entreprenører. Kostnader med byggemelding, prosjekt- og byggeledelse er ikke medtatt.

Tilbud fra Ventertek - ikke komplett, krever mer undersøkelser

Hva kan vi gjøre nå?

Utarbeide instruks til beboere om ventilasjon - hvordan det fungerer, og hvilke grep hver enkelt andel kan ta for å forbedre ventilasjonen i egen leilighet.

Vi ønsker tilbakemeldinger fra flere beboere før vi vurderer behov for større tiltak.

Styrets innstilling

Det er flere som har kommet med tilbakemeldinger om at de opplever tett luft i leilighetene sine, men vi har foreløpig et for dårlig datagrunnlag til å konkludere med tanke på behov for større utbedringer. Det er en rekke tiltak hver enkelt andelseier kan forsøke i egen andel for å bedre forholdene. I tillegg har borettslaget for øyeblikket en presset økonomi som ikke tillater oppstart av nye store prosjekter.

Forslag til vedtak

Saken utsettes

Vedlegg

3. 3.02 Rapport ventilasjonsregistreringer 02.04.2026.pdf

4. 2.12 Svenengen BRL - Ventilasjon - Tilbud på prosjekt- og byggeledelse 05.05.2026.pdf

5. Tilbud Svenengen Borettslag (utbedring) - 06.06.2026.pdf

Styrets årsrapport

Styret i Svenengen borettslag har i perioden avholdt 5 styremøter. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter/befaringer i forbindelse med bygging av ny sykkelbod og oppgradering av gangveier.

Styret har ellers jobbet med:

- Oppfølging av prosjektet med ny sykkelbod og gangveier.
- Kartlegging av ventilasjon og utarbeidelse av rapport samt innhenting av priser for alternative utbedringer
- Innhentet priser på sykkelstativer og gjennomført befaringer i forbindelse med dette
- Daglig drift
- Økonomistyring
- Utskifting av gamle avfallsbrønner
- Inngått avtale med ny renholdsleverandør
- Arbeid med beboerkonflikter
- Løpende HMS arbeid
- Årlig kontroll av brannslukkere og røykvarslere
- Vaskekort, nøkler og parkeringsbevis
- Parkeringsplassleie
- Fulgt opp henvendelser fra beboere
- Fulgt opp henvendelser fra eiendomsmeglere
- Arrangert vårdugnad
- Julegrantenning
- Løpende vedlikehold

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i SVENENGEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVENENGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UQ8IM-D4ZG4-C6WBK-PGNSB-W3ZZD-4NALV

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SVENENGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961094321, KLIENTNR. 8161

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 278 733**	**3 376 744**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 167 758	629 754
Tillegg for nye langsiktige lån	17	24 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-21 328 931	-727 765
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 496 689**	**-98 011**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 782 044**	**3 278 733**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 486 694	3 667 889
Kortsiktig gjeld		-1 704 649	-389 156
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 782 044**	**3 278 733**

SVENENGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961094321, KLIENTNR. 8161

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 915 257	4 918 164	4 981 000	5 258 310
Vaskeri	3	6 470	5 960	7 500	7 500
Andre inntekter	4	180 244	100 572	108 000	108 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 101 972**	**5 024 696**	**5 096 500**	**5 373 810**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-197 303	-214 202	-225 500	-225 500
Styrehonorar	6	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	7	-14 378	-11 419	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-141 570	-135 103	-143 000	-149 435
Konsulenthonorar		-336 374	-67 084	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-4 652 861	-107 045	-231 000	-395 000
Forsikringer		-290 289	-264 491	-300 000	-336 000
Kommunale avgifter	9	-814 306	-749 311	-824 680	-851 631
Energi/fyring	10	-911 549	-976 763	-800 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 034	-208 616	-200 000	-206 000
Andre driftskostnader	11	-336 355	-292 454	-194 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 076 019**	**-3 206 487**	**-3 130 180**	**-3 348 926**
DRIFTSRESULTAT		**-2 974 048**	**1 818 209**	**1 966 320**	**2 024 884**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 259	69 294	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-1 262 969	-1 257 749	-1 218 000	-1 170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 193 710**	**-1 188 455**	**-1 193 000**	**-1 145 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 167 758**	**629 754**	**773 320**	**879 884**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	0	629 754
Udekket tap:	-4 167 758	0

SVENENGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961094321, KLIENTNR. 8161

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 648 147	1 648 147
Tomt		60 000	60 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 708 147**	**1 708 147**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 854	17 118
Andre kortsiktige fordringer	15	169 574	0
Driftskonto OBOS-banken		2 467 048	2 853 929
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 027	6 459
Sparekonto OBOS-banken		822 190	790 383
SUM OMLØPSMIDLER		**3 486 694**	**3 667 889**
SUM EIENDELER		**5 194 841**	**5 376 036**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		109 850	109 850
Udekket tap	16	-20 285 705	-16 117 947
SUM EGENKAPITAL		**-20 175 855**	**-16 008 097**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 666 046	20 994 977
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 666 046**	**20 994 977**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 236	101 149
Leverandørgjeld		1 517 564	206 807
Skyldige offentlige avgifter	18	9 415	13 133
Påløpte renter		6 549	6 769
Annen kortsiktig gjeld	19	44 886	61 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 704 649**	**389 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 194 841**	**5 376 036**
Pantstillelse		24 000 000	24 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Svenengen Borettslag

Ola Laskemoen	Anki Nemeth Grøthe	Anna Nowogrodzka

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie av bod	18 500
Diverse kontraktsvare	2 500
Eiendomsskatt	360
Eiendomsskatt	360
Eiendomsskatt	360
Eiendomsskatt	360
Felleskostnader	4 745 748
Leie	87 360
Parkering	35 711
Tomteleie	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 915 257**

NOTE 3
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	6 470
SUM INNTEKTER VASKERI	**6 470**

SUM VASKERI	**6 470**

NOTE 4

ANDRE INNTEKTER

Forhåndsvarsel, Meglergården AS	6 570
ICE, leie basestasjon	47 658
Nøkler	4 100
Telenor, leie basestasjon og strøm	121 916
SUM ANDRE INNTEKTER	**180 244**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-128 580
Påløpte feriepenger	-18 394
Arbeidsgiveravgift	-48 928
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-197 303**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-798

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 378
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 378**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 286
Drift/vedlikehold VVS	-3 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 435 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 401
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 559
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-162 289
Kostnader dugnader	-5 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 652 861**

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 438
Vann- og avløpsgebyr	-490 814
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-814 306**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-109 480
Fjernvarme	-802 070
SUM ENERGI / FYRING	**-911 549**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 926
Annet driftsmateriale	-5 539
Vaktmestertjenester	-2 833
Renhold ved firmaer	-196 424
Snørydding	-2 108
Andre driftskostnader	-107 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-798
Andre kontorkostnader	-1 531
Drivstoff	-897
Bank- og kortgebyr	-3 424
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-336 355**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 416
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 001
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	764
Andre renteinntekter	1 472
SUM FINANSINNTEKTER	**69 259**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-629 705
Pantegjeldsrenter	-632 871
Renter på leverandørgjeld	-393
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 262 969**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 648 147
SUM BYGNINGER	**1 648 147**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)	-12 144
Telenor, Husleie og strøm 2023 og 2025	121 916
ICE, leie basestasjon	47 658
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	12 144

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**169 574**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2025	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	333 954	
		-23 666 046
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 666 046**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 027
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 388
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 415**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 387
Midlertidig deposita	-26 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-44 886**

S.nr. 8161

SVENENGEN BORETTSLAG



Registreringer ventilasjon

utarbeidet av:

OBOS Prosjekt

mai 2026

BESKYTTET

INNHOLD

Side

1 INNLEDNING 1.3

Formål 1.3
Prosjektorganisasjon 1.3
Grunndata 1.3
Måleinstrumenter 1.3
Befaring 1.4

2 REGISTRERINGER OG MÅLINGER 2.4

3 VURDERING – TILTAK 3.5

4 BILDER FRA BEFARINGEN 4.7

5 GENERELT OM VENTILASJON 5.8

BESKYTTET

1 INNLEDNING

FORMÅL

Formålet er å gjennomføre ventilasjonstekniske registreringer og målinger i 3 leilighet i boligselskapet. Styret har valgt ut leilighetene. Styret ønsker en vurdering på ventilasjonen og hvilke muligheter de har for å forbedre ventilasjonen i boligselskapet.

PROSJEKTORGANISASJON

Boligselskapet:
Styrets leder : Olav Laskemoen
Styrets kont.pers. : Anna Nowogrodzka
Telefon : 46 38 79 37
E-post : anna.nowogrodzka@gmail.com
Forretningsfører:
Firma : OBOS Eiendomsforvaltning
Navn : Heidi Romsaas
Telefon : 22 86 83 77
E-post : heidi.romsaas@obos.no
Tilstandsvurderingen er utført av:
Firma : OBOS Prosjekt AS
Navn : Geir Iver Tvedt
Postadresse : Postboks 6666, St.Olavs Plass, 0129 Oslo
Telefon : 90 67 98 11
E-post : geir.iver.tvedt@obos.no

GRUNNDATA

Beliggenhet:
Svenengen borettslag består av 3 lavblokker med 4 oppganger. Blokka har 5 bolig-etasjer og loft. Totalt har boligselskapet 79 leiligheter. Blokkene ligger på Galgeberg i Oslo.

Generell bygningsdata:
Bygningene ble oppført i 1933.
Blokkene har naturlig ventilasjon.
Rør og våtrom ble rehabilitert i regi av boligselskapet, oppgang D i 2005 og oppgangene ABC i 2009.

Byggeforskrift før 1969 hadde ingen luftmengdekrav til ventilasjon i leiligheter. Til orientering så hadde byggeforskriften fra 1969 følgende luftmengdekrav til bad (60 m^3/h), toalett (40 m^3/h), vaskerom (80 m^3/h) og kjøkken (80 m^3/h) ved nyoppføring av bygg.
Dagens luftmengdekrav i nye boliger er minimum 54 m^3/h på bad og 36 m^3/h på kjøkken.

MÅLEINSTRUMENTER

Luftmengdemålingene ble foretatt med KIMO modell LV110 og trakt.

BESKYTTET

BEFARING

Befaringene ble utført 9.3.2026 i 3 leiligheter som styret har valgt ut, leilighet 25C-H0101, 25D-H0401 og 25B-H0503. På befaringen var styreleder, en leverandør som borettslaget hadde invitert og undertegnede.

2 REGISTRERINGER OG MÅLINGER

Bygningen har naturlig avtrekksventilasjon. Frisk luft kommer inn i leilighetene gjennom utettheter og gjennom spalteventiler over vinduer i rommene. Luften beveger seg fra stue og soverom, gjennom leiligheten og inn på bad og kjøkken. Luften trekkes ut av bad og kjøkken gjennom avtrekksventiler og videre gjennom bygningsmessige kanaler hvor lufta føres ut og opp over tak.

En forutsetning for fungerende ventilasjon er at luften kan få bevege seg fra rom til rom, det vil si at det må være luftespalter under dørene

Kanaler : Bygningsmessige kanaler, fleksible kanaler og spiro kanaler.
Avtrekksventiler : Ulike type avtrekksventiler i stål og plast.
Tilluftventiler/ friskluftsventiler : Spalteventiler i overkant vinduer og klaffventil på yttervegg kjøkken, eller i rommet som tidligere var kjøkken dersom dette er flyttet til stuen.

Det var lite vind ute og 3 plussgrader.

Leilighet	Bad Stengt vindu/åpent vindu	Toalett Stengt vindu/åpent vindu	Kjøkken Stengt vindu/åpent vindu
25C-H0101	Ikke plass til måleutstyr	0/25	Ikke plass til måleutstyr
25D-H0401	0/0		Ventil bak overskap
25B-H0503	12/32	25-35	Klaffventil malt igjen

*Måleverdiene er oppgitt m^3/h.

Målingene ble utført med stengt og åpent vindu for å se om det var noe forskjell på målingene. Dersom det er forskjell så er normalt hovedårsaken for lite friskluftareal inn i leiligheten.

Kommentarer generelt i alle leilighetene
Alle leilighetene har kjøkkenhette med kullfilter. Kjøkkenhettene blåser lufta inn i overskapene. Her bør det monteres kanaler slik at lufta føres ut av overskapene.
Friskluft blir tilført alle leilighetene via spalteventiler i overkant av vinduene. Opprinnelig var det høyskap på kjøkken som fungerte som kjøleskap. Dette kjøleskapet hadde to friskluftventiler som skulle holde maten kjølig i skapet. Ristene er fortsatt på fasaden, mens den ene ventilen er tettet. Den andre ventilen er flere steder fjernet eller skjult bak skap. Denne ventilen er plassert midt på vegg. Ventilen har liten nytte på kjøkken. På kjøkken ønsker vi avtrekk. Friskluft inn i leiligheten ønsker vi på stue og soverom.
Dørene til bad, toalett og kjøkken har luftespalter slik at luften beveger seg fra rom til rom. Dørene til soverom har ikke dørterskler slik at det er vanskelig for luften å bevege seg fra rom til rom.

BESKYTTET

Anmerkninger
25C-H0101 – Kjøkken er flyttet til stue. Avtrekkspunktet er nå på det nye soverommet. Måleutstyret var for stort for ventil/innredning på bad og det var for lite for ventilen på det opprinnelige kjøkkenet.

25D-H0401 – Deler av kjøkken har blitt gjort om til soverom. Avtrekksventilen på kjøkken er antagelig bak kjøkkeninnredning. På bad er det ingen avtrekk. Vi inspiserte over himling og fra avtrekksventilen er det ført en fleksibel kanal bort til avtrekkspunktet på vegg.

25B-H0503 – Original leilighet. Klaffventil på kjøkken er malt igjen.

3 VURDERING – TILTAK

Utbedringstiltak – beboer(eier)

- Alle avtrekkventiler holdes åpne.
- Alle friskluftventiler holdes åpne.
- Rengjøre avtrekkventiler og friskluftventiler ved behov.
- Etablere luftespalter under dørene til soverom.
- Monter kanal på kjøkkenhette som fører luften ut av overskapet
- Husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter på kjøkkenhetta med jevne mellomrom
- Luft leiligheten regelmessig ved å åpne vinduer og dører. På den måten får du skiftet ut luften som er godt for både deg og inneklimaet. Du bør faktisk lufte med gjennomtrekk i minst 10 minutter daglig for å få best mulig luft inne.

Utbedringstiltak – boligselskap

- Utbedre ventilasjonen på bad i leilighet 25D-H0401
- Dersom ventilasjonen skal forbedres må det inn mer friskluft inn i leilighetene. Dette kan enten gjøres med å etablere flere friskluftsventiler i fasaden eller montere mekanisk avtrekksvifte på tak.
- Informere beboerne om hvordan ventilasjonen skal brukes.

Mulige ventilasjonsløsninger

Det er 3 mulige løsninger for å oppgradere ventilasjonsanlegget.

a. Oppgradere naturlig ventilasjonsanlegget – Det er idag for lite friskluftventiler i leilighetene. Etablere friskluftsventiler i stue og soverom kr. 10.000,- pr. stk. Antall ventiler som skal monteres varierer ut ifra type ventil og antall soverom og stue. Antar derfor 2-3 ventiler pr. leilighet, antar derfor 2,5 ventiler pr. leilighet. Det vil si kostnader pr. leilighet kr. 25.000,- X 79 leiligheter = kr. 1.975.000,-. Dersom det blir montert 3 ventiler pr. leilighet vil kostnader pr. leilighet kr. 30.000,- X 79 leiligheter = kr. 2.379.000,-

b. Mekaniske avtrekksvifter – I hver oppgang er det 3-4 etasjer med leiligheter. Hver oppgang består av 3 leiligheter pr. etasje. Leilighetene har 1-3 ventilasjonsjakter avhenging hvor i bygningene leilighetene er. Det må monteres vifter på tak eller loft for hver sjakt. Ifølge mottatte sjakttegninger så må det monteres 7 avtrekksvifter i Blokk, A, B og C. I blokk D må det

BESKYTTET

monteres 3 avtrekksvifter. Totalt 21 avtrekksvifter. Kosntader for 1 stk. avtrekksvifte er kr. 75.000,-: Totalt for alle leiligheter er kr. 1.575.000,-

c. Balansert ventilasjon. Dette er mer omfattende enn å montere mekaniske avtrekksvifter hvor de eksisterende ventilasjonskanaler benyttes. Ved balansert ventilasjon får hver leilighet eget ventilasjonsaggregat og ventilasjonskanaler. Disse kanalene skjules med innkassinger. Alle rom i leiligheten blir berørt i større eller mindre grad. Pr. leilighet koster balansert ventilasjon kr. 170.000,- pr. leilighet. Totalt for alle leiligheter er kr. 13.600.000,-

Ovennevnte priser er ca. priser inkl. mva. De eksakte kostnadene vet vi ikke før vi innhenter tilbud fra entreprenører. Kostnader med byggemelding, prosjekt- og byggeledelse er ikke medtatt.

Vi har valgt å ikke estimere kostnader for LUNOS da leverandør mente at dette ble en kostbar løsning for boligselskapet.

Vi ha vært i kontakt med Knut J L Rosenborg hos Ventertek og han forteller at det er montert balansert ventilasjon i 8 leiligheter i 25A, 3 leiligheter i 25C og 3 leiligheter i 25D. Normalt så vil det være mest lønnsomt å skifte ut disse ventilasjonsaggregatene når de går i stykker.

Bilder fra befaringen og informasjon om de ulike ventilasjonsløsningene ligger bakerst i rapporten.

Oslo, 12.05.2026
OBOS Prosjekt AS

Geir Iver Tvedt
Prosjektleder

BESKYTTET

4 BILDER FRA BEFARINGEN



Bildet viser spalteventil i overkant av vindu.



Bildet viser klaffventil som er malt igjen.



Bildet viser kjøkkenhette som blåser lufta inn i overskapet.



Bildet viser fleksibel kanal over himling.

BESKYTTET

5 GENERELT OM VENTILASJON

Ventilasjonens hovedfunksjon

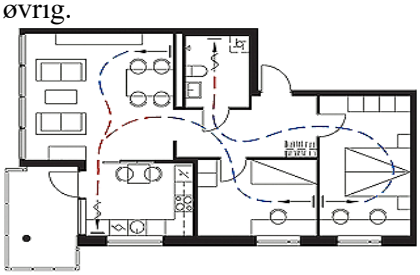
Tradisjonelt har boliger hatt relativt store luftlekkasjer gjennom utettheter i ytterkonstruksjonene. Lekkasjene (den ukontrollerte ventilasjonen) har gitt et betydelig bidrag til ventilasjonen i husene. Etter hvert har ønsket om energieffektivisering og økt varmekomfort ført til mer lufttette bygningskonstruksjoner. Tettere bygninger har redusert den ukontrollerte ventilasjonen uten at dette er blitt kompensert tilstrekkelig gjennom kontrollert ventilasjon. I dagens boliger er det derfor viktig å installere ventilasjonsanlegg som holder mål med hensyn til luftmengder, driftssikkerhet, komfort og brukervennlighet.

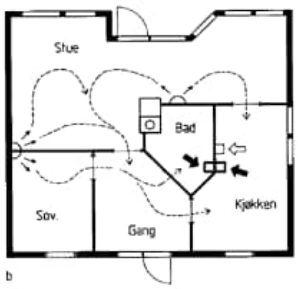
Ventilasjonsanlegg i boliger skal tjene to hovedformål:

- Sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til komfort og helse
- Begrense luftfuktigheten innendørs, slik at kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og i bygningskonstruksjonene ikke forekommer

For boligselskap er det naturlig å finne frem til helhetlige, kvalitetssikrede fellesløsninger for forhold som griper inn i bygningskonstruksjonen og derved inn i boligselskapets felles forvaltede verdier. Den beste måten å ta tak i problemet på, er å skaffe seg en oversikt over tilstanden til ventilasjonsanleggene. Deretter velges en helhetlig løsning i stedet for individuelle variable løsninger.

Alle bygninger og mennesker som oppholder seg inne i bygningene har behov for ventilasjon. Med et riktig utformet ventilasjonsanlegg skjer avtrekket fra de rommene som har mest luftforurensninger (luktstoffer, gasser, røyk, fettdamper og vanndamp). Derfor må avtrekksventilene sitte i kjøkken, WC, bad og andre våtrom. Alle rom i boligen, spesielt våtrom, bør alltid ha et svakt undertrykk for å hindre at fuktig luft trenger ut i tak- eller veggkonstruksjonene. I vinterhalvåret er inneluften så godt som alltid fuktigere enn uteluften.
Friskluften tilføres de rommene som stiller størst krav til ren og luktfri luft (stuer, soverom o.l.). Fra disse rommene trekkes luften gjennom åpne dører eller overstrømningsåpninger og inn til de rommene som har avtrekksventiler. Prinsippet er vist i fig. a og b på neste side.
Ved å føre luften fra "rene" til "forurensede" rom blir den samme luftmengden brukt til ventilasjonsformål flere ganger. Dessuten hindrer man at lukt fra forurensede rom brer seg til huset for øvrig.





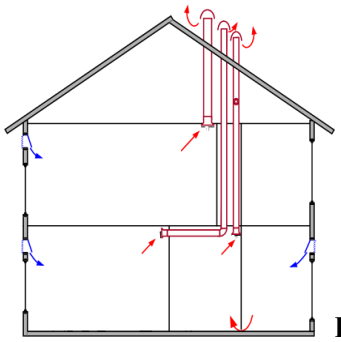
Figur 1 a og b [b]

Det er vanlig å skille mellom tre typer ventilasjonsanlegg for boliger; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon og balansert ventilasjon.

BESKYTTET

Naturlig avtrekksventilasjon

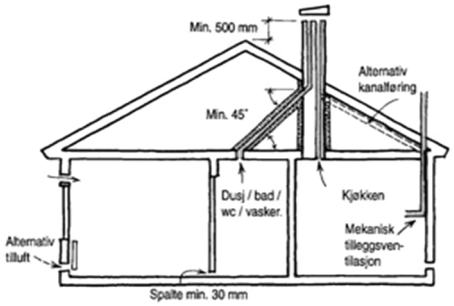
Her gjøres det bruk av de naturlige termiske drivkrefter som oppstår på grunn av temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Den varme og forurensede luften inne i et bygg blir presset oppover mot taket gjennom avtrekkskanaler plassert sentralt i bygningskroppen. Kald friskluft blir hentet utenfra, presset inn gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen og nedover og inn i oppholdssonen i bygget. Det er i hovedsak termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalen som er drivkreftene i avtrekksystemet. Jo større temperaturforskjell mellom inne og utetemperaturen, desto sterkere blir drivkreftene. Det er kun naturkrefter som bestemmer luftmengder i avtrekkskanalene og luftskiftet varierer derfor avhengig av årstid.



Figur 2 Naturlig avtrekksventilasjon

Avtrekkskanalene plasseres i våtrom, bad og kjøkken. Tilluftsventiler plasseres i øvrige rom over vindu, bak radiatorer eller som veggventiler. Ventiler i et oppdriftsanlegg skal ikke utføres med kontrollventiler eller andre komponenter som fordrer et trykktap for å fungere tilstrekkelig. Det må være overstrømningsventiler mellom alle rom som skal ventileres. Dette løses normalt med dørspalter, men andre løsninger som lister med hull eller ventiler i vegg er også brukt. Ved valg av overstrømningsløsning er det svært viktig at disse genererer lite trykkfall da oppdriftsanlegg er veldig trykksensitive. Dørspalter bør være minimum 30 mm (se figuren) slik at en oppnår en tilfredsstillende luftstrømning fra rom med liten forurensning til mer forurensede rom (se figuren). Tverrsnittet for kanaler og ventiler bestemmer kapasiteten i naturlige avtrekksanlegg. I REN anbefales avtrekkskanalene i boliger med ett plan et samlet tverrsnitt tilsvarende 2-10 cm^2 per m^2 gulvareal, og boliger med 2-3 etasjer et samlet tverrsnitt på 2-8 cm^2 per m^2 gulvareal. Dette er for eneboliger, men man kan i flermannsboliger også gå ut i fra at tverrsnittet i en kanal skal tilsvare summen av tverrsnitt i ytterveggsventiler. Samlet areal på tilluftsåpningene må ikke være større enn arealtverrsnittet på avtrekkskanalene. Kanalene skal ikke utføres horisontalt.

Denne typen ventilasjonsløsning har blitt brukt i en- og tomannsboliger, rekkehus og boligblokker helt opp til 1990 tallet. På nye bygg i dag er ikke naturlig ventilasjon en løsning som benyttes. Det er ingen tekniske krav som sier at denne løsningen ikke kan benyttes som ventilasjonsløsning. Krav til luftmengder og energibruk har derimot blitt strengere, og disse er vanskelige å tilfredsstille ved valg av naturlig avtrekksanlegg. Fordeler ved naturlig avtrekksventilasjon er at det er driftssikkert ved at det ikke er noen bevegelige deler.



Figur 3 Prinsipptegning bolig naturlig ventilasjon

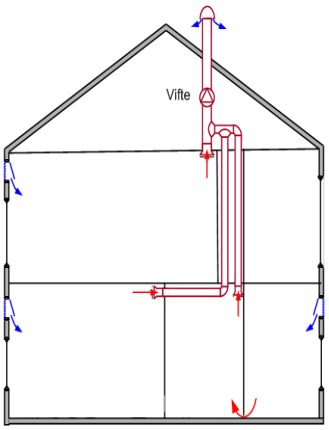
Styring

Det er enkelt å styre et naturlig avtrekksanlegg. Man regulerer tilluft til oppholdsrom som soverom og stue ved å åpne og stenge vegg- og/eller spalteventiler.

BESKYTTET

Mekanisk ventilasjon

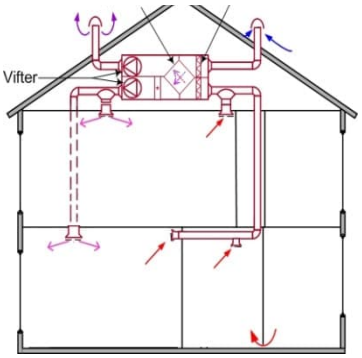
Vifter suger avtrekksluften ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekksventilasjon, bare med den forskjell at det er vifter som er hoveddrivkraften. Lave installasjonskostnader og god regulering av avtrekksmengde er de viktigste fordelene. Ulemper er dårlig komfort (trekk), dårlig totaløkonomi, stort ventilasjonsvarmetap ved anbefalt luftmengde og støy dersom anlegget har mangelfull lyddemping. Se ellers tabell ventilasjonssystem på neste side. Ved valg av denne type optimalisering må det i tillegg til beskrevne tiltak for naturlig avtrekksventilasjon, etableres vifter og styring på loft/tak. Avtrekksventilene på bad og kjøkken byttes til nye beregnet for mekanisk ventilasjon.



Figur 4 Mekanisk ventilasjon

Balansert ventilasjon

Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Innvendige kanaler fordeler friskluften (uteluften) rundt i bygningen. Friskluften tilføres rommene gjennom spesielle tilførselsorganer (ventiler). Systemet gir mulighet for å overføre varmen i avtrekksluften til tilluften i en varmegjenvinningsenhet på en enkel måte. En ulempe kan være støy dersom anlegget har mangelfull lyddemping. Riktig dimensjonert, utført og installert gir systemet god komfort og behovsstyring, god totaløkonomi og lite ventilasjonsvarmetap. Etablering av balansert ventilasjon i eksiterende boligbygg vil være svært omfattende.



Figur 5 Prinsipptegning bolig mekansik ventilasjon

Fordeler og ulemper

Tabell 1 nedenfor viser en sammenstilling av fordeler og ulemper ved ulike typer ventilasjonsanlegg. Tabellen forutsetter at anleggene er dimensjonert slik at de gir tilstrekkelig ventilasjon.

Tabell 1 Tabell ventilasjonssystem

Egenskap	**Ventilasjonssystem**		
	Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning	**Mekanisk avtrekk**	**Naturlig avtrekk**
Stabilitet (luftmengde og luftføring)	+	0	-
Støy	0 1)	0 1)	+
Komfort (trekkrisiko)	+	-	0
Behovsstyring av luftmengder	+	0	-
Behov for vedlikehold	-	0	+
Filtrering av tilluft	+	0 2)	-
Ventilasjonsvarmetap	+	- 3)	-
Investeringskostnader	0	+	+
Totaløkonomi (årskostnader)	+	-	-

(+ positivt, 0 nøytralt, - negativt)

1) Avhengig av system og bruk av lydfeller
2) En viss filtrering er mulig (friskluftventiler med filter), men ikke vanlig.
3) Noe energi kan gjenvinnes med varmepumpe i avtrekket, men det er ikke vanlig.

BESKYTTET

OBOS Prosjekt – Oslo
Standardvn. 1
v/ OBOS Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

www.obosprosjekt.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Svenengen Borettslag
v/ Anna Nowogrodzka
Oslo

Deres referanse	Vår referanse	Dato
Anna Nowogrodzka	Geir Iver Tvedt 90679811	05/05/2026

8161 Svenengen borettslag: Ventilasjon

Avtale om prosjektadministrasjon

Viser til telefonsamtale samt epost datert 27.04.2026. Vi tilbyr med dette våre tjenester i forbindelse med rehabilitering av ventilasjonsanlegget i deres boligselskap, hvor prosjektomfanget og tilbudet er definert i forhold til styrets ønsker. Følgende hovedlinjer for tiltaket er:

- oppdatering av ventilasjonen til mekanisk ventilasjon.
- oppdatering av ventilasjonen til balansert ventilasjon.

OBOS Prosjekt AS tilbyr å bistå boligselskapet gjennom prosessen fra forberedende arbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet, hvor vi i størst mulig grad søker å avlaste styret.

I det etterfølgende spesifiseres de oppgaver som naturlig hører inn i den enkelte fase i prosjektet.
Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

Fase 0 - Forberedende arbeider før og mellom fasene nedenfor – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider i hele prosjektgjennomføringen utover innhold i øvrige faser. Det meste er avklart i forbindelse med ventilasjonsrapporten. Med mindre det ønskes bistand med punkter under, utgår fase 0 i sin helhet.

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Befaring på stedet for vurdering av omfang og løsninger.
- Avklaring i forhold til om tiltaket er søknadspliktig, samt kommunikasjon med offentlige instanser.
- Bistand med kartlegging av behov for rådgivere som arkitekt, brannrådgiver, rådgivende ingeniør og likende rådgivertjenester.
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger fra Enova, kommunen og liknende, samt bistand med utarbeidelse av aktuelt materiale.
- Delta i informasjonsmøte, samt bistå i generalforsamling/årsmøte og andre relevante møter ved behov.
- Bistå med utarbeidelse av byggebudsjett og liknende som grunnlag for vedtak i boligselskapet.
- Innhente likviditetsanalyse fra OBOS Banken for vurdering av felleskostnader knyttet til ønskede tiltak.

Ved behov må boligselskapet etablere en egen avtale med arkitekt/rådgiver.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1620, - eks. mva. pr. time.

BESKYTTET

Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser. Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner.
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og oversendes entreprenør.
- Faglig vurdering av ventilasjonsanlegget, inkludert kanalsystemet, som grunnlag for evaluering av mottatte tilbud fra entreprenører.
- Oversendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Organisere tilbudsutsendelse til 3-4 kvalifiserte entreprenører etter styrets valg.
- Gjennomføre og referatføre en tilbudsbefaring.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret.

Alternativ (2)mekanisk avtrekk: Arbeidet tilbys til fastpris kr 46.000, - eks. mva.
Alternativ (3)balansert ventilasjon: Arbeidet tilbys til fastpris kr 53.000, - eks. mva.

Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 2 oppklarende møter med aktuelle tilbydere som styret velger, samt skrive referat.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenør som skal kontraheres.

Alternativ (2)mekanisk avtrekk: Arbeidet tilbys til fastpris kr 28.000, - eks. mva.
Alternativ (3)balansert ventilasjon: Arbeidet tilbys til fastpris kr 34.000, - eks. mva.

- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør valgt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Alternativ 2 eller 3: Arbeidet tilbys til fastpris kr 18.000, - eks. Mva.

Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av boligselskapet. Tidsforbruket på plassen vil variere i gjennomføringsfasen.

Følgende hovedoppgaver er lagt til grunn for tilbudet:

Innledende arbeider før oppstart på byggeplass:

- Byggherremøte(r) (oppstartsmøte) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til eierne.
- Sørge for forhåndsmelding til arbeidstilsynet.
- Avholde byggemøter etter behov og gjennomgå prosjektert underlag med entreprenør og byggherre.
- Bistå styret i oppfølging av prosjekt sammen med forvaltningsrådgiver.

Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsunderlag – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag før oppstart.
- Koordinering mellom entreprenør, nettselskap, rådgivere, arkitekter og andre involverte parter
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
  - Før- og del-/kontrollbefaring i områder berørt av ombygging.
  - Før- og del-/kontrollbefaring i berørte fellesområder – ute og inne.
  - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene (som blir utarbeidet og godkjent av byggherre).

- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av tekniske løsninger.
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp prosjektrelaterte enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide enkelt prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll inkludert mangelliste.
- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres i FDV modulen på Styrerommet.no.

Alternativ 2 eller 3: Arbeidet kan tilbys til kr 14.000, - eks. mva. pr. uke i gjennomføringsfasen.

Betalingsplan oversendes styret for endelig godkjenning når fremdriften er kjent.

Fase 4 – Oppfølging etter produksjonsperioden

Oppfølging etter produksjonsperioden vil omfatte arbeider som ikke er definert under de ulike fasene eller i tilfeller hvor avslutningen av prosjektet strekker seg lengre ut i tid enn det de månedlige beløpene angir i betalingsplanen, som eksempelvis:

- Oppfølging av mangellisten fra overtakelsesforretningen.
- Oppfølging av søknad og mottak av ferdigattest.
- Evalueringsmøter med styret / eierne (eksempelvis generalforsamling / årsmøte).
- Reklamasjon som kommer i garantiperioden.
- 1, 3 og 5 års oppfølging av kontraktsarbeid.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1.620, - eks. mva. pr. time

Omfang og type arbeid avklares med styret før det utføres.

UK – Myndighetspålagt uavhengig kontroll

For prosjekter som er søknadspliktig og dette medfører en myndighetspålagt uavhengig kontroll etter gjeldende plan- og bygningslov. Tiltakshaver som er boligselskapet, må derfor besørge at det engasjeres et foretak for å gjennomføre uavhengig kontroll. OBOS Prosjekt har sentral godkjenning for dette arbeidet og kan bistå med oppgaven.

Arbeidet tilbys til fastpris kr xx.xxx, - eks. Mva (prises ved behov).

Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.
OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen **som en inkludert del av tilbudet** for de ulike fasene.

Oppfølging - seriøsitetskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontrakts-dokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god

intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med styret og leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten mellom entreprenør og boligsselskapet ved å bistå styret i prosjektgjennomføringen.

Forutsetninger

- Ved uforutsette endringer/hendelser i kontrakten mellom byggherre og entreprenør som medfører behov for tilleggsbefaringer/tilleggsoppfølging vil det påløpe kostnader for ekstra oppfølging av kvalitet og tekniske løsninger – dette vil i tilfelle varsles og faktureres iht. påløpte timer.
- Fase 3 ansees som avsluttet ved avholdt overtakelsesforretning og gjennomgang av sluttoppgjør mellom BH og entreprenør. Oppfølging/bistand utover dette utføres honorert på løpende timer.
- Oppfølging av/korrespondanse med leilighetseiere forutsettes utført ifm. før og kontrollbefaring.
- Tilleggsoppgaver til oppdraget må bestilles skriftlig av boligselskapet.
- Boligselskapet er selv ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister.
- Stikkprøvekontroll under utførelse gir ingen garanti for feilfri leveranse fra entreprenører. Våre stikkprøvekontroller overtar ikke entreprenørens ansvar for egenkontroll av kvalitet og utførelse.
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet.
  OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Morten Brustad Kjærland – Avdelingsleder *Geir Iver Tvedt - Prosjektleder*

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser
Kopi: OBOS Eiendomsrådgiver v/Heidi Romsaas
Se også: Vår hjemmeside OBOS Prosjekt for mer informasjon om våre tjenester

STANDARD OPPDRAGSBETINGELSER

Anvendelsesområde

Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

Offentlige avgifter

Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

Timehonorar

Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

Fastprishonorar

Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned.
Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt.
Alle oppgitte priser er eks. mva.

Justering av honorar

For timehonorerte oppdrag justeres timesatsene den 1. april hvert år.
Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entrepriseform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettstvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

Øvrige vilkår

- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Ansvarsforhold

OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstiller kravene i NS 8402 / NS 8404.

www.ventertek.no | post@ventertek.no | TLF 48 48 00 08

Tilbud Svenengen Borettslag

Dato: 06.06.2026

Litt om oss i **Ventertek AS** *tidligere VT LAURITSEN*

🏢 Om Ventertek AS

Ventertek AS (tidligere VT Lauritsen) har over 10 års erfaring i bransjen og tilbyr helhetlige ventilasjonsløsninger for bolig og næring. Vi har opparbeidet oss et solid rykte og mange fornøyde kunder, noe vi er stolte av. Vi leverer alt innen ventilasjon: fra prosjektering og montering til service og rengjøring av kanaler. Vi kombinerer fagkunnskap med høy fleksibilitet og sørger for trygg oppfølging i alle ledd.

🎯 **Vårt mål er at du som kunde skal være fornøyd før, under og etter utført arbeid.**

Vi har en bred kundebase som inkluderer både privatkunder, borettslag og næringsbygg, og vi er vant til å skreddersy løsninger etter behov. Vårt team består av faglærte montører, ventilasjonsteknikere og tømrerfaglig personell som sikrer høy kvalitet på både installasjon og tilpasning.

🌬️ Vi legger stor vekt på inneklima, energieffektivitet og støyreduksjon – og bruker kun kvalitetsdeler som oppfyller dagens standarder for bolig og næring.

🛠️ Noen av våre sertifiseringer og kjerneområder:

✅ Sertifisert i henhold til EN15780 (2011) for rengjøring av ventilasjonskanaler

✅ Sertifisert montører etter Europa med tekniske byggfag og ventilasjonsfag

✅ Servicepartner for bl.a. Enervent, Heru, Flexit, Ensy, Komfovent og Systemair (++)

✅ Egne avdeling for filterproduksjon

✅ Eget mekanisk verksted for reparasjon av vifter, motorer og andre tekniske komponenter i ventilasjonssystemet

📣 Les mer og se kundetilbakemeldinger på: ventertek.no/tilbakemeldinger

www.ventertek.no | post@ventertek.no | TLF 48 48 00 08

TILBUD

Etter befaring med **Knut Johan den 20. mai. 2026** har vi identifisert en løsning som vil utbedre problemet hos kunden.

Sameiet ønsker å etablere aktiv ventilasjon for leilighetene som i dag er tilkoblet felles avtrekkskanaler med naturlig oppdrift (passivt avtrekk).

Løsningen innebærer montering av trykkstyrte takvifter på samtlige takhatter som betjener de felles avtrekkskanalene. Viftene vil skape et kontrollert undertrykk i kanalnettet, slik at luft kontinuerlig trekkes ut via avtrekksventilene på badene. Dette medfører at frisk luft tilføres leilighetene gjennom eksisterende tilluftsventiler og spalter i yttervegger og vinduer.

Tiltaket vil sikre kontinuerlig luftsirkulasjon, forbedret luftutskiftning og et mer stabilt inneklima i leilighetene.

Som en del av arbeidet vil vi også utføre:

- Komplett rens av aktuelle ventilasjonskanaler.
- Kontroll og rengjøring av ventiler.
- Innregulering og justering av ventiler og luftmengder.
- Innstilling og optimalisering av de nye takviftene for korrekt drift.

Befaring og eksisterende forhold

Etter undersøkelser og befaring har vi kartlagt ventilasjonsløsningen i sameiet.

Sameiet består av tre boligblokker. I hver blokk er enkelte leiligheter tilkoblet balansert ventilasjon, mens øvrige leiligheter er tilkoblet felles sjakter med passivt avtrekk fra våtrom.

For disse leilighetene anbefales etablering av mekanisk avtrekk ved hjelp av trykkstyrte takvifter for å oppnå tilfredsstillende og stabil ventilasjon i henhold til dagens forventninger til inneklima og luftutskiftning.

Sjakt /blokk oversikt

Blokk D

Etter befaring av Blokk D har vi gjort følgende observasjoner:

På taket er det registrert flere mindre luftehatter (11stk). Basert på visuell vurdering antar vi at disse hovedsakelig benyttes til lufting av loftsrommet.

Videre er det registrert fire soilutluftinger som betjener avløpssystemet i bygget.

I tillegg er det registrert én større sjakt/kasse som vi vurderer som sannsynlig hovedsjakt for avtrekk fra bad i blokken. Det er også en annen større sjakt som ser ut til å inneholde tele- og kommunikasjonskabler. Denne antas å være tilknyttet Telenor og vurderes ikke å være en del av ventilasjonssystemet.

Foreløpig vurdering

Den aktuelle ventilasjonssjakten har et omtrentlig mål på ca. 54 x 130 cm. Basert på våre observasjoner vurderer vi det som mulig å montere 2 stk. takvifter på denne sjakten for å etablere mekanisk avtrekk fra de leilighetene som er tilkoblet denne kanalføringen.

Det kan imidlertid ikke garanteres at dette er korrekt sjakt, eller hvilke leiligheter som er tilkoblet den, før det gjennomføres nærmere undersøkelser. Dette må verifiseres ved sporing av luftstrømmer, lydmåling eller røykprøving fra aktuelle leiligheter. Men ønsker og understreke at sjakten er koblet til leiligheter da vi kjenner baderoms lukt som føres opp.

Vi ser for oss å benytte 2 stk. trykkstyrte takvifter med tilhørende sokkelløsning for optimal regulering av luftmengder og energiforbruk.



TFC Takvifter

Kompakt takvifte med vertikalt utløp

- EC-motor med høy virkningsgrad
- Sikkerhetsbryter lett tilgjengelig på utsiden av viftehuset
- Behovsstyring - enkelt å justere. Utekompensasjon (P-versjoner).
- Lavt lydnivå - isolert viftehus
- Kommunikasjon via Modbus for P-versjoner, og S-versjoner str. 355-560

MERK: På loftsluken til Blokk D er det opplyst om elektromagnetiske felt fra teleutstyr plassert på taket. Det fremgår at teleanlegget må kobles ut eller sikres før arbeid kan utføres i området. Dette må avklares med eier av teleutstyret før arbeid på taket kan påbegynnes.

Strømtilførsel

Takviftene krever strømtilførsel. Det kan være mulig å etablere dette via eksisterende sjakt som i dag benyttes til teleinstallasjoner, men dette må avklares nærmere ved prosjektering og befaring sammen med elektriker.

De planlagte takviftene er for store til å kunne transporteres gjennom eksisterende takluke og opp på taket via loftet.

Viftene må derfor heises opp til taknivå på annen måte. Dersom det finnes egnet adkomst via leilighet i øverste etasje, kan innheising eventuelt utføres ved hjelp av tauverk og manuelt løfteutstyr fra tak eller veranda.

Hvis dette ikke er mulig, må viftene løftes opp fra bakkenivå ved hjelp av kranbil. Behovet for kran vil bli avklart etter nærmere befaring og vurdering av tilgjengelig adkomst til taket.

Eventuelle kostnader knyttet til bruk av kranbil eller annet spesialutstyr for innheising er ikke inkludert i dette tilbudet og vil eventuelt komme som tillegg dersom dette viser seg å være nødvendig.

Arbeidsomfang Blokk D

- Montering av 2 stk. trykkstyrte takvifter.
- Levering og montering av nødvendige viftesokler.
- Nødvendige tilpasninger på takhatt og eksisterende sjakt.
- Elektrikerarbeider for strømtilførsel og tilkobling (utføres av vår samarbeidspartner).
- Blikkenslagerarbeider for takgjennomføringer og beslag (utføres av vår samarbeidspartner).
- Ventilasjonsarbeider inkludert montering, rens av kanaler, innregulering og funksjonstesting og prosjekt planlegger.

Blokk C

Etter befaring av Blokk C har vi gjort følgende observasjoner:

På taket er det registrert åtte mindre luftehatter. Basert på visuell vurdering antar vi at disse hovedsakelig benyttes til lufting av loftsrommet.

Videre er det registrert en mindre sjakt med takhatt hvor funksjonen foreløpig er ukjent.

Det er også registrert fem soilutluftinger som betjener byggets avløpssystem.

I tillegg har vi identifisert tre mellomstore sjakter som vi vurderer som sannsynlige ventilasjonssjakter for bad og våtrom. Disse har omtrentlige mål på:

- 73 x 54 cm
- 77 x 77 cm
- 50 x 56 cm

Videre er det registrert en større ventilasjonssjakt med utvendige mål på ca. 308 x 62 cm. Ved visuell inspeksjon ser denne ut til å inneholde flere mindre sjakter innvendig, og det er sannsynlig at også denne betjener ventilasjon fra bad i bygget.

Foreløpig vurdering

Basert på våre observasjoner anbefaler vi at det gjennomføres en kartlegging av sjaktene før endelig løsning prosjekteres. Det bør avklares hvilke leiligheter som er tilkoblet de ulike sjaktene, slik at luftmengder kan beregnes korrekt og nødvendig antall takvifter kan dimensjoneres.

Det kan ikke garanteres at de identifiserte sjaktene er de riktige ventilasjonssjaktene, eller hvilke leiligheter som er tilkoblet disse, før det gjennomføres nærmere undersøkelser. Dette må verifiseres ved hjelp av luftmålinger, lydsporing eller røykprøving fra aktuelle leiligheter.

Basert på dagens informasjon vurderer vi at det kan bli aktuelt å montere mellom 3 og 6 trykkstyrte takvifter med tilhørende sokkelløsninger. Endelig antall vil avhenge av resultatene fra kartleggingen og beregningene.



TFC Takvifter

Kompakt takvifte med vertikalt utløp

- EC-motor med høy virkningsgrad
- Sikkerhetsbryter lett tilgjengelig på utsiden av viftehuset
- Behovsstyring - enkelt å justere. Utekompensasjon (P-versjoner).
- Lavt lydnivå - isolert viftehus
- Kommunikasjon via Modbus for P-versjoner, og S-versjoner str. 355-560

Strømtilførsel

Takviftene krever strømtilførsel. Det kan være mulig å hente strøm fra eksisterende ventilasjonsaggregat på loftet dersom tilgjengelig kurs har tilstrekkelig kapasitet. Dette må avklares av elektriker i forbindelse med prosjekteringen.

Transport og innheising av vifter

De planlagte takviftene er for store til å kunne transporteres gjennom eksisterende takluke og opp på taket via loftet.

Viftene må derfor heises opp til taknivå på annen måte. Dersom det finnes egnet adkomst via leilighet i øverste etasje, kan innheising eventuelt utføres ved hjelp av tauverk og manuelt løfteutstyr fra tak eller veranda.

Hvis dette ikke er mulig, må viftene løftes opp fra bakkenivå ved hjelp av kranbil. Behovet for kran vil bli avklart etter nærmere befaring og vurdering av tilgjengelig adkomst til taket.

Eventuelle kostnader knyttet til bruk av kranbil eller annet spesialutstyr for innheising er ikke inkludert i dette tilbudet og vil eventuelt komme som tillegg dersom dette viser seg å være nødvendig.

Arbeidsomfang Blokk C

- Montering av 2-6 stk. trykkstyrte takvifter.
- Levering og montering av nødvendige viftesokler.
- Nødvendige tilpasninger på takhatt og eksisterende sjakt.
- Elektrikerarbeider for strømtilførsel og tilkobling (utføres av vår samarbeidspartner).
- Blikkenslagerarbeider for takgjennomføringer og beslag (utføres av vår samarbeidspartner).
- Ventilasjonsarbeider inkludert montering, rens av kanaler, innregulering og funksjonstesting og prosjekt planlegger.

Blokk A og B

Etter befaring av Blokk A og B har vi gjort følgende observasjoner:

På taket er det registrert 16 mindre luftehatter. Basert på visuell vurdering antar vi at disse hovedsakelig benyttes til lufting av loftsrommene.

Det er også registrert 8 soilutluftinger som betjener byggenes avløpssystem.

I tillegg har vi identifisert 7 sjakter som kan være tilknyttet ventilasjon fra bad. Det er også registrert én større sjakt hvor funksjon og tilknytning foreløpig er ukjent. Denne må undersøkes nærmere for å fastslå om den er relatert til ventilasjon eller andre tekniske installasjoner.

Det er generelt flere usikkerhetsmomenter knyttet til sjaktløsningene i disse byggene enn i de øvrige blokkene, og vi anbefaler derfor at det gjennomføres en grundig kartlegging før endelig løsning prosjekteres.

Foreløpig vurdering

Basert på våre observasjoner anbefaler vi at det gjennomføres en kartlegging av samtlige aktuelle sjakter før endelig løsning fastsettes. Det må avklares hvilke leiligheter som er tilkoblet de ulike sjaktene, slik at nødvendige luftmengder kan beregnes og ventilasjonsløsningen dimensjoneres korrekt.

Det kan ikke garanteres at de identifiserte sjaktene er ventilasjonssjakter, eller hvilke leiligheter som er tilkoblet disse, før det gjennomføres nærmere undersøkelser. Dette må verifiseres ved hjelp av luftmålinger, lydsporing, kanalinspeksjon eller røykprøving fra aktuelle leiligheter.

Basert på dagens informasjon vurderer vi at det kan bli aktuelt å montere mellom 9 og 10 trykkstyrte takvifter med tilhørende sokkelløsninger. Endelig antall vil avhenge av resultatene fra kartleggingen, beregning av luftmengder og hvordan ventilasjonssystemet faktisk er bygget opp.

Før endelig tilbud kan utarbeides anbefaler vi derfor at det gjennomføres en detaljert kartlegging og prosjektering av ventilasjonssjaktene i Blokk A og B.



TFC Takvifter

Kompakt takvifte med vertikalt utløp

- EC-motor med høy virkningsgrad
- Sikkerhetsbryter lett tilgjengelig på utsiden av viftehuset
- Behovsstyring - enkelt å justere. Utekompensasjon (P-versjoner).
- Lavt lydnivå - isolert viftehus
- Kommunikasjon via Modbus for P-versjoner, og S-versjoner str. 355-560

Strømtilførsel

Takviftene krever strømtilførsel. Det kan være mulig å hente strøm fra eksisterende ventilasjonsaggregat på loftet/tak dersom tilgjengelig kurs har tilstrekkelig kapasitet. Dette må avklares av elektriker i forbindelse med prosjekteringen.

Transport og innheising av vifter

De planlagte takviftene er for store til å kunne transporteres gjennom eksisterende takluke og opp på taket via loftet.

Viftene må derfor heises opp til taknivå på annen måte. Dersom det finnes egnet adkomst via leilighet i øverste etasje, kan innheising eventuelt utføres ved hjelp av tauverk og manuelt løfteutstyr fra tak eller veranda.

Hvis dette ikke er mulig, må viftene løftes opp fra bakkenivå ved hjelp av kranbil. Behovet for kran vil bli avklart etter nærmere befaring og vurdering av tilgjengelig adkomst til taket.

Eventuelle kostnader knyttet til bruk av kranbil eller annet spesialutstyr for innheising er ikke inkludert i dette tilbudet og vil eventuelt komme som tillegg dersom dette viser seg å være nødvendig.

Arbeidsomfang Blokk A-B

- Montering av 9-10 stk. trykkstyrte takvifter.
- Levering og montering av nødvendige viftesokler.
- Nødvendige tilpasninger på takhatt og eksisterende sjakt.
- Elektrikerarbeider for strømtilførsel og tilkobling (utføres av vår samarbeidspartner).
- Blikkenslagerarbeider for takgjennomføringer og beslag (utføres av vår samarbeidspartner).
- Ventilasjonsarbeider inkludert montering, rens av kanaler, innregulering og funksjonstesting og prosjekt planlegger.

Oppsummering og anbefalt fremdrift

Basert på våre observasjoner og den innledende befaringen anbefaler vi at første fase av prosjektet består av **rens av ventilasjonskanaler og sjakter kombinert med kartlegging av ventilasjonssystemet**.

Formålet med denne kartleggingen er å identifisere hvilke leiligheter som er tilkoblet de ulike sjaktene, samt avklare hvilke sjakter som er egnet for etablering av mekanisk avtrekk med takvifter.

Når kartleggingen og kanalrensen er gjennomført, vil vi ha en fullstendig oversikt over:

- Hvilke leiligheter som er tilkoblet de enkelte sjaktene.
- Antall leiligheter per sjakt.
- Hvilke sjakter som skal benyttes for installasjon av takvifter.
- Nødvendige luftmengder og dimensjonering av ventilasjonssystemet.

På bakgrunn av dette vil vi kunne utarbeide et mer nøyaktig prosjekteringsgrunnlag og endelig tilbud for gjennomføring av tiltaket.

Videre må det undersøkes hvordan takviftene kan transporteres og monteres på takene. Dersom innheising kan utføres via loft, takluke eller leiligheter i øverste etasje, kan dette redusere kostnadene. Hvis dette ikke er mulig, må det påregnes bruk av kranbil.

I forbindelse med kanalrens og kartlegging vil vi også å gjennomføre en felles befaring med elektriker og blikkenslager. Dette vil gjøre det mulig å avklare strømtilførsel, sjakt/sokkel tilpasning og nødvendige bygningsmessige tilpasninger på de aktuelle sjaktene. På denne måten kan vi innhente mest mulig presise priser for hver blokk.

Det må også påregnes varsling og koordinering med Telenor dersom det skal utføres arbeid på takområder hvor deres installasjoner er plassert. (Blokk C)

I dette tilbudet er det inkludert veiledende priseksempler for vifter og montering. Prisene er basert på montering av én vifte per sjakt og er ment som et estimat for å gi sameiet en indikasjon på kostnadsnivået. Prisene inkluderer ikke elektrikerarbeider, eventuelle løftekostnader eller andre forhold som først kan avklares etter kartlegging og prosjektering.

Endelig pris og omfang vil bli fastsatt når kartleggingen er gjennomført og vi har full oversikt over hvilke sjakter som skal benyttes og hvilke tiltak som er nødvendige.

🛠️ Arbeid som inngår

- Utbytting av vifter i henhold til teksten over
- HMS og planlegging
- Bestilling, logistikk og avfallshåndtering

Komplett pris

Estimert pris pr vifte montering (trykkstyrt vifte EC vifte)
Pris: 46.000 kr eks. mva INKL frakt av vifter

Estimert pris pr vifte montering (satt hastighets regulert trådløsstyring EC vifte)
Pris: 40.600 kr eks. mva INKL frakt av vifter

Pris på kanalrens med rensevifte og kartlegging av blokk A,B,C og D
(gjelder ikke de med balansert ventilasjon)
Pris: 35.500 kr eks. mva

Innjustering av ventiler og justering av vifter (utføres etter installasjon av vifter)
Pris: 21.800 kr eks. mva

Elektriker kommer i tillegg i henhold til teksten over.
Annet arbeid og ekstra deler kan komme i tillegg dersom dette er nødvendig, eller dersom det oppdages forhold som gjør at arbeidet ikke kan utføres i henhold til tilbudet.

***Merk:** Prisene oppgitt ovenfor er kun estimater basert på informasjonen vi har tilgjengelig per i dag. Den eneste faste prisen i dette tilbudet er for **kanalrens og kartlegging**. Vi anbefaler at dette gjennomføres først, da det vil gi nødvendig grunnlag for å kunne utarbeide et korrekt og endelig tilbud på videre arbeider.*

Med vennlig hilsen
Ventertek AS / *Knut Johan Rosenborg*

‘Nevnes kun for ordens skyld (standardtekst i alle våre tilbud, uavhengig av type oppdrag).

Estimert arbeidsomfang og materiell er basert på tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Det kan forekomme avvik i estimert arbeidstid og mengde ventilasjonsmateriell, og det kan tilkomme ekstra timer, dags arbeid eller flere deler dersom prosjektet endres eller det oppstår forhold som ikke var avdekket ved befaring.
Endringer kan også skyldes kundens ønsker underveis, uforutsette forhold i bygget eller behov for ytterligere ventilasjonsdeler.
I et ustabilt marked kan pris på deler endre seg både positivt og negativt, noe som kan påvirke sluttprisen.
Estimert totalkostnad er basert på prisnivå per 06.06.2026.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.06.26
Selskapsnummer: 8161 **Selskapsnavn:** SVENENGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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 SVENENGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 961094321
Møtet ble avholdt 16. juni kl. 18:00, Vålerenga Baptistkirke, Vålerenggata 2, 0657 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Ola Laskemoen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingrid Haugsrud og Sebastian Sjursen Hoaas er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maren Elvegård

Følgende stilte til valg:
Maren Elvegård

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stefan Remen Braaten

Følgende stilte til valg:
Stefan Remen Braaten
Maren Elvegård

8. Forslag på innføring av ny regel i borettslag for å fremme godt bo miljø

Fremmet av: Andre Holstad

Forslag til ny husregel – røyking fra vinduer og balkonger

For å ivareta et godt bomiljø og redusere sjenanse for naboer foreslås følgende regel:

«Røyking fra vinduer, balkonger eller andre åpninger skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter eller oppholdsarealer. Beboere plikter å vise hensyn og begrense røyking som påfører andre vesentlig ulempe eller forringer inneklimaet.»

Begrunnelse:Flere beboere opplever at sigarettrøyk trekker direkte inn gjennom åpne vinduer og ventiler, noe som påvirker inneklima, trivsel og helse. Forslaget handler ikke om å forby røyking, men om å sikre at røyking skjer på en hensynsfull måte uten å være til urimelig sjenanse for naboer.

Styrets innstilling
Styret støtter å ta inn en formulering om dette i husordensreglene, men foreslår en forenkling av regelen slik at det ikke kan leses som om vi regulerer røyking mer enn vi har mandat til.

"Røyking fra vinduer, balkonger og på uteområder skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter"

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> «Røyking fra vinduer, balkonger, terrasser eller andre åpninger skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter, ventilasjon eller oppholdsarealer. Beboere plikter å opptre hensynsfullt og unngå handlinger som påfører naboer urimelig eller unødvendig sjenanse.»
> Begrunnelse:
> Forslaget bygger på alminnelige hensynsplikter etter norsk rett, herunder prinsippene i naboloven § 2, hvor det fremgår at ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for naboeiendom. Gjentatte røykplager som trekker inn i andres leiligheter kan etter omstendighetene anses som en slik urimelig ulempe.
> Videre følger det av borettslagsloven § 5-11 at andelseiere og brukere skal bruke boligen og fellesarealer på en måte som ikke er til skade eller urimelig ulempe for andre beboere.
> Forslaget innebærer ikke et generelt røykeforbud, men tydeliggjør beboernes plikt til å ta hensyn til naboers helse, inneklima og bokvalitet. Formålet er å forebygge konflikter og bidra til et tryggere og bedre bomiljø for alle beboere.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets innstilling tas inn i husordensregler. Formuleres: "Røyking fra vinduer, balkonger og på uteområder skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter"
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Innføring av IN-ordning

Fremmet av: Colin Patric Paradiso Urassa Ntenga

I dag betaler vi ned fellesgjelden samlet gjennom felleskostnadene, og ingen av oss har mulighet til å betale ned vår egen andel raskere selv om vi skulle ønske det. En IN-ordning endrer på dette: den lar hver enkelt andelseier som vil, betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Betaler du ned, går felleskostnadene dine tilsvarende ned, fordi du slipper renter og avdrag på den delen.

Det fine er at ordningen er helt frivillig. Vil du ikke benytte deg av den, trenger du ikke gjøre noe – du betaler felleskostnader akkurat som før.

For oss som ønsker det, gir dette en reell fleksibilitet: mindre gjeld, lavere månedlige utgifter, og en leilighet som kan bli lettere å selge fordi en kjøper kan velge lavere fellesgjeld. Og siden kostnadene ved ordningen først og fremst bæres av dem som bruker den, går det ikke ut over naboene som lar være.

En slik ordning krever at banken vår tilbyr det og at forretningsfører kan håndtere det i praksis. Derfor foreslår jeg ikke at vi innfører den på stående fot, men at vi gir styret i oppgave å finne ut hva det faktisk vil koste og innebære, før vi går videre.

Styrets innstilling
Styret undersøker muligheten for innføre IN-ordning i borettslaget. Det legges frem sak om dette til neste generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre en IN-ordning i borettslaget, og hente inn vilkår og kostnader fra banken og forretningsfører. Lar ordningen seg gjennomføre til en rimelig kostnad for borettslaget, får styret fullmakt til å sette den i gang. Styret informerer andelseierne om vilkårene før ordningen tas i bruk.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker muligheten for innføre IN-ordning i borettslaget. Det legges frem sak om dette til neste generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Anlegge gress rundt flaggstang

Fremmet av: Fredrik Lien Bjørgmo

Grusområdet ved flaggstangen krever mye vedlikehold og er ikke så anvendbar som gressplenen.

Styrets innstilling
Grunnet økonomien foreslår styret å utsette denne saken til neste år.

Forslag til vedtak:
Anlegge gress der det i dag er grus rundt flaggstangen

✗ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.**

11. Forslag til generalforsamlingen: gjennomgang og plan for drift, avvik, forsikring og oppfølging

Fremmet av: Elisabeth Sandvand

Jeg ønsker å melde inn et forslag om at styret gjennomgår dagens praksis og legger frem en tydelig plan for videre oppfølging av drift, sikkerhet, skadeverk/tagging, forsikring, vaktmesterfunksjon, beboerhenvendelser, leverandøroppfølging og åpne fellesprosjekter.

Bakgrunnen er at flere forhold som berører fellesarealer, skadeverk/tagging, vaktmesterfunksjon, forsikring, innmeldte avvik og åpne fellesprosjekter fremstår uklare for beboere. Selv om Vibbo brukes som kommunikasjonskanal, fungerer ikke dette alene som saksflyt dersom henvendelser ikke får svar, ansvarlig, status eller videre oppfølging. Det er også uklart hvilke faste rutiner styret og vaktmester har for tilsyn, avvik og oppfølging i fellesarealer.

Forslaget innebærer ikke at generalforsamlingen skal behandle eller løse enkeltsaker her og nå. Forslaget gjelder behovet for at styret vurderer hva som finnes av rutiner i dag, hva som fungerer, hva som ikke fungerer godt nok, og hva som bør etableres eller tydeliggjøres fremover.

Kjernepunktet er at borettslaget trenger en felles og etterprøvbar saksflyt for både innmeldte saker og synlige avvik, med ansvarlig, responsstandard, status og videre oppfølging. Dette må ikke være avhengig av ett enkelt styremedlems tilgjengelighet eller av at beboere gjentatte ganger melder fra om samme forhold.

Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen ber styret legge frem en kort skriftlig gjennomgang og plan til beboerne som avklarer følgende:

1. Saksflyt, responsstandard og status på åpne forhold

Styret bes beskrive hvordan borettslaget registrerer, fordeler, besvarer og følger opp saker som gjelder drift, sikkerhet, fellesarealer, avvik og åpne prosjekter.

Dette gjelder både saker som meldes inn av beboere via Vibbo eller andre kanaler, og forhold som allerede er synlige eller kjente i borettslaget, for eksempel skadeverk/tagging, dører eller låser som ikke fungerer, mangler i fellesarealer, forsinkelser i fellesprosjekter eller andre forhold som berører flere beboere.

Det er ikke tilstrekkelig at borettslaget har Vibbo som kommunikasjonskanal dersom det ikke samtidig er tydelig hvem som følger opp, hvilken responsstandard som gjelder, hvordan status gis underveis, og hva som skjer dersom styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig.

Oversikten bør avklare:

•hvilken responsfrist eller minimumsrespons beboere kan forvente

•hvordan det bekreftes at en sak er mottatt og registrert

•hvem som eier saken videre

•hvordan synlige eller kjente avvik registreres, også når de ikke først meldes inn av beboere

•hvordan beboere informeres når saker berører flere

•hvordan styret sikrer at saker ikke blir liggende uten svar, ansvarlig eller status

•hvilken backup-rutine som gjelder dersom styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig

For åpne saker bør styret som minimum kunne opplyse:

•hva saken gjelder

•om saken er registrert

•hvem som følger den opp

•hva status er

•hva neste steg er

•om saken avventer intern avklaring, leverandør, forsikring, politi eller annen ekstern part

•når neste statusoppdatering kan forventes

Dersom det ikke finnes en endelig dato eller løsning, bør også dette kommuniseres. Manglende avklaring er fortsatt relevant status for beboerne.

2. Drift, tilsyn og sikkerhet

Styret bes beskrive hvilke rutiner borettslaget har for jevnlig tilsyn med oppganger, kjellere, utearealer og øvrige fellesarealer.

Det bør fremgå hvordan dører, låser, lys, adgangsforhold og andre avvik som påvirker trygghet, tilgjengelighet eller ordinær drift, oppdages og følges opp.

Videre bør det også fremgå hvilke rutiner borettslaget har for brannvern, frie rømningsveier og bruk av fellesarealer, herunder hvordan hensatt avfall eller private gjenstander i oppganger, kjellerganger og øvrige fellesarealer varsles og følges opp.

Det bør også avklares hva som regnes som akutte saker, ordinære driftssaker og større vedlikeholds- eller prosjektsaker.

3. Skadeverk, tagging og hærverk

Styret bes beskrive hvilken rutine borettslaget har ved skadeverk, tagging og hærverk på fasader, dører, uteområder og andre felles installasjoner.

Det bør fremgå hvordan skadeverk dokumenteres, hvem som vurderer videre oppfølging, når politianmeldelse vurderes, når forsikringsselskap kontaktes, hvem som bestiller fjerning eller utbedring, og hvordan beboere informeres ved større eller synlige hendelser.

Dersom området er særlig utsatt, bør det også fremgå om forebyggende tiltak vurderes.

4. Forsikring og skadeoppfølging

Styret bes gi beboerne en enkel oversikt over borettslagets forsikring og hva den dekker ved relevante skader på fellesarealer og felles installasjoner.

Oversikten bør særlig avklare om forsikringen dekker:

•skadeverk/tagging

•innbrudd eller forsøk på innbrudd

•lås- og dørskader

•vannskade

•skade på fasade, fellesarealer eller felles installasjoner

Det bør også fremgå hvem som kontakter forsikringsselskap, hvordan skader dokumenteres, og om styret vurderer dagens forsikringsdekning som tilstrekkelig.

5. Vaktmesterfunksjon, kostnad og leveranse

Styret bes redegjøre for hva vaktmesterfunksjonen omfatter, og hvilke faste eller løpende ytelser borettslaget betaler for gjennom denne ordningen.

Det bør fremgå:

•hvilke faste tilsynsoppgaver vaktmester har

•hvilke praktiske oppgaver vaktmester skal utføre

•hvilke avvik vaktmester kan utbedre direkte

•hvilke avvik vaktmester skal rapportere videre

•om det finnes faste sjekkrunder eller rapporteringsrutiner

•hvordan styret kontrollerer at oppgavene faktisk utføres

•om ordningen fortsatt dekker borettslagets behov

Dersom vaktmesterfunksjonen også innebærer andre kostnader eller ytelser enn ordinær lønn/honorar, bør dette fremgå på et overordnet nivå, slik at beboerne forstår hva borettslaget betaler for.

Dersom vaktmester kun utfører enkelte avgrensede oppgaver, bør dette fremgå tydelig.

6. Ansvarsfordeling i styret, styrehonorar og øvrige driftskostnader

Styret bes tydeliggjøre intern ansvarsfordeling for drift, sikkerhet, skadeverk, leverandøroppfølging, beboerhenvendelser og større åpne saker.

Det bør fremgå hvem som har ansvar for hvilke områder, og hvilken backup-løsning som gjelder dersom styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig.

Styret bes også redegjøre overordnet for hva styrehonoraret er ment å dekke av faktisk arbeid, ansvar og tilgjengelighet. Dette er særlig relevant dersom borettslaget fremover har færre store prosjekter enn tidligere, og styrets arbeid i større grad gjelder ordinær drift, oppfølging, kommunikasjon og avvikshåndtering.

Dersom det finnes andre personalkostnader eller faste driftskostnader knyttet til oppfølging, administrasjon eller praktiske oppgaver, bør det kort fremgå hvilke funksjoner disse dekker. Dersom styret ikke har representasjon fra alle blokker eller deler av borettslaget, bør det avklares om det likevel finnes praktisk blokkansvar eller annen ordning for lokale avvik.

7. Leverandører, fellesprosjekter, forsinkelser og økonomisk oppfølging

Styret bes beskrive hvordan bestilte arbeider, leverandører og større fellesprosjekter følges opp fra bestilling til ferdigstillelse, overtakelse og eventuell reklamasjon.

For større fellesprosjekter, særlig der beboerne betaler gjennom økte felleskostnader, fellesgjeld eller andre kostnader, bør beboerne få kort status på:

•hva som er bestilt

•hva som er levert

•hva som eventuelt gjenstår

•hvilke frister eller opprinnelige ferdigstillelsesdatoer som gjaldt

•om prosjektet er forsinket, og hva forsinkelsen skyldes

•om forsinkelse, mangler eller avvik gir grunnlag for reklamasjon, prisavslag, dagmulkt eller annen økonomisk oppfølging

•hvem som følger opp leverandør eller ansvarlig part

•når prosjektet anses ferdigstilt og overtatt

•når beboerne får neste statusoppdatering

Dersom det ikke finnes en avklart ferdigstillelsesdato, reklamasjonsvurdering eller økonomisk avklaring, bør også dette kommuniseres.

8. Forebygging og årshjul

Styret bes opplyse om borettslaget har et årshjul eller en enkel drifts- og vedlikeholdsplan for faste kontrollpunkter.

Dersom dette finnes, bør hovedpunktene gjøres tilgjengelige for beboerne. Dersom det ikke finnes, bes styret vurdere om det bør etableres en enkel plan for faste tilsynspunkter som låser, lys, kjeller, oppganger, uteområder, fasade, tak og øvrige fellesarealer der det er relevant.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret legge frem en kort skriftlig gjennomgang og plan til beboerne for borettslagets rutiner, ansvarspunkter og praksis for drift, sikkerhet, skadeverk/tagging, forsikring, vaktmesterfunksjon, leverandøroppfølging, beboerkommunikasjon og håndtering av åpne saker.

Oversikten skal vise hva som allerede finnes, hva som eventuelt mangler, hvem som har ansvar for de ulike områdene, og hvordan innmeldte saker, synlige avvik og åpne fellesprosjekter følges opp videre.

Oversikten skal særlig vise hvordan styret sikrer at saker som berører flere beboere ikke blir liggende uten svar, ansvarlig, status eller neste oppdateringspunkt, også når styreleder eller hovedkontakt er utilgjengelig.

Oversikten skal også vise hvordan større fellesprosjekter følges opp økonomisk ved forsinkelse, mangler eller avvik fra bestilling, herunder om reklamasjon, prisavslag, dagmulkt eller annen oppfølging vurderes der det er relevant.

Styret bes sende eller publisere gjennomgangen og planen til beboerne innen rimelig tid etter generalforsamlingen, med tydelig tidspunkt for når planen skal være klar.

Styrets innstilling
Styret opplever at andelseier i sin sak ber om mer enn hva som kan forventes av et valgt styre i et borettslag. Styret er borettslagets tillitsvalgte, og er gitt tillit til å styre borettslaget på vegne av oss alle gjennom valg i generalforsamlingen. Hvordan styret løser og fordeler oppgaver blir løpende behandlet internt i styret.

Styret tar selvkritikk på at responstiden i noen tilfeller ikke er tilfredsstillende, og vi vil jobbe for større forutsigbarhet knyttet til dette. Det samme gjelder for generell informasjonsdeling knyttet til pågående prosjekter.

Styrets foretrukne kontaktpunkt er Vibbo, men vi tar også imot henvendelser per e-post. Henvendelser av alle slag skal sendes gjennom disse kanalene. All informasjon fra styret vil bli lagt ut på Vibbo.

Når det kommer til spørsmål rundt visse økonomiske poster i vår drift, vises det til regnskapet.

Mye av det som blir etterspurt er ting styret jobber kontinuerlig med gjennom året. Styrerommet.no har gode verktøy for oppfølging av HMS og saksbehandling som vi benytter oss av.

Styret kommer ikke til å utarbeide en plan etter den malen som blir foreslått i saken, men vi har forstått essensen av hva som blir etterspurt, og vil jobbe videre med forbedringer basert på dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret utarbeide og dele en plan for fremtidig oppfølging av drift, sikkerhet, avvik, skadeverk/tagging, forsikring, vaktmesterfunksjon, leverandører, beboerhenvendelser og åpne fellesprosjekter.
>
> Planen bør beskrive hvordan styret fremover skal sikre tydeligere saksflyt, ansvar, responsstandard og statusoppdateringer, slik at saker som meldes inn av beboere eller er synlige i fellesarealer ikke blir liggende uten svar, ansvarlig, status eller videre oppfølging.
>
> Planen bør også avklare hvordan styret vil følge opp vaktmesterfunksjon, faste tilsynsrutiner, brannvern/frie rømningsveier, bruk av fellesarealer, forsikringssaker og større fellesprosjekter.
>
> For større fellesprosjekter bør planen vise hvordan styret vil følge opp forsinkelser, mangler eller avvik fra bestilling, herunder om reklamasjon, prisavslag, dagmulkt eller annen økonomisk oppfølging vurderes der det er relevant.

Styret bes sende eller publisere planen til beboerne innen rimelig tid etter generalforsamlingen, med tydelig tidspunkt for når planen skal være klar.

❌ **Ikke vedtatt. Styret vil jobbe videre med forbedringer basert på forslaget.**

12. Hekk mot Enebakkveien

Fremmet av: Heidi Solstad

Planting av hekk (feks rødpilhekk) mot Enebakkveien for skjerming både mot folk, hunder og støv/støy. Det kan tas stiklinger av forvillet rødpil (hunnplanter). Plenen må fjernes og det må graves en grøft, og det vil være behov for innkjøp av plantejord. Det må vannes rikelig og hyppig i etterkant. Det er mulig å starte med en liten del som testområde. Tidspunkt: Til høsten.

Styrets innstilling
Styret er positive til at det etableres hekk som beskrevet i saken. Det er å foretrekke å etablere hele hekken om det først skal gjennomføres. Det foreslås at det settes ned en gruppe som får ansvaret for planlegging og tilrettelegging av dette frem mot dugnaden.

Forslag til vedtak:
"Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre tiltakene som beskrevet over. Utgiftene på plantejord dekkes over borettslagets driftsbudsjett for inneværende år. Arbeidet utføres som dugnad.

✓ **Vedtatt. Det lages en arbeidsgruppe for å gjennomføre forslaget**

13. Forslag til årsmøte: Nye bord ute i hagen

Fremmet av: Tine Marie Uldal

Piknikbordene i uteområdet er slitt og har sett bedre dager. Bordplatene har ujevne planker, og flere av bordene føles ustødige å bruke. Dette gir også et dårlig helhetsinntrykk av uteområdet. Det ene bordet (litt tyngre enn de andre) er i kanskje i god nok stand til å beholdes,det kan styret vurdere.

Styrets innstilling
Grunnet økonomien ønsker styret å avvente denne saken

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret kjøper inn nye piknikbord til uteområdet. De slitte bordene skiftes ut, med unntak av det ene bordet som fortsatt er i god stand. Styret innhenter tilbud og avgjør antall og modell.

❌ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen støtter styrets innstilling**

14. Kartlegging av ventilasjon

Vedtak fra årsmøte 2025:

Generalforsamlingen vedtar at styret i perioden som kommer kartlegger problemene med ventilasjonen og at det legges frem som en diskusjonssak på neste ordinære generalforsamling.

I løpet av våren har styret gjennomført kartlegging:

- kontakt med beboerne som har meldt fra om problemer med ventilasjonen

- bestilte rapport om ventilasjonen rapport om fra Obos Prosjekt/ventilasjon rådgiver.
- hentet tilbud fra OBOS Prosjekt for bistand til prosjektadministrasjon og prosjektledelse
- spørreundersøkelse sendt til beboere
- tilbud fra Ventertek (firma som tar service på vent aggregater i borettslaget)

rapportens oppsummering:

vurdering på ventilasjonen og hvilke muligheter har vi for utbedring

Gjennomført befaring og målinger i 3 leiligheter. 2 av disse har meldt problemer med ventilasjon før, 1 meldte seg til befaring - leil med kjøkken flyttet til stue.

forslag til tiltak som kan gjennomføres både av beboere og borettslaget.

3 mulige løsninger for å oppgradere ventilasjonsanlegget mes estimat kostander:

- Oppgradere naturlig ventilasjonsanlegget ved å Etablere friskluftsventiler i stue og soverom (Alt 1)
- montere Mekaniske avtrekksvifter ved å monteres vifter på tak eller loft for hver sjakt (alt 2)
- montere balansert ventilasjon med eget ventilasjonsagregat i hver leilighet (alt 3)

Spørreundersøkelse svar:

Foreløpig 23 svar av 79 (14 leiligheter har balansert ventilasjon i dag)

Estimert kostnader pr idag:

OBOS Prosjekt: ca. 180000 + mva fast pris + timepris for tillegg

Gjennomføring av prosjektet:

alternativ 1 - kr. 2.379.000

alternativ 2 - kr. 1.575.000

alternativ 3 - kr. 170.000 pr. leilighet. - totalt kr. 13.600.000

Ovennevnte priser er ca. priser inkl. mva. De eksakte kostnadene vet vi ikke før vi innhenter tilbud fra entreprenører. Kostnader med byggemelding, prosjekt- og byggeledelse er ikke medtatt.

Tilbud fra Ventertek - ikke komplett, krever mer undersøkelser

Hva kan vi gjøre nå?

Utarbeide instruks til beboere om ventilasjon - hvordan det fungerer, og hvilke grep hver enkelt andel kan ta for å forbedre ventilasjonen i egen leilighet.

Vi ønsker tilbakemeldinger fra flere beboere før vi vurderer behov for større tiltak.

Styrets innstilling
Det er flere som har kommet med tilbakemeldinger om at de opplever tett luft i leilighetene sine, men vi har foreløpig et for dårlig datagrunnlag til å konkludere med tanke på behov for større utbedringer. Det er en

rekke tiltak hver enkelt andelseier kan forsøke i egen andel for å bedre forholdene. I tillegg har borettslaget for øyeblikket en presset økonomi som ikke tillater oppstart av nye store prosjekter.

Forslag til vedtak:
Saken utsettes

✓ **Vedtatt. Styret utarbeider informasjonsskriv.**

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

Deres ref.: 17260187 . Vår ref.: 8161-1-58 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svenengen Borettslag
Organisasjonsnr:	961094321
Andelseier:	Grande, Frida Marie Brynildsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	58
Adresse:	Enebakkveien 25 C, 0657 OSLO
Andelsnummer:	58
Gnr.	232
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86085883.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forkjøpsrett: Se vedtektenes ¤3 pkt 1, Forkjøpsretten gjelder dog KUN for de andeler med et bruksareal på 70 kvm eller mer. Dette gjelder andel 61,63,67,71,75,79 Parkering: Borettslaget har 11 stk parkeringsplasser hvorav 10 stk leies ut til beboere. Ta kontakt med styret for plass på venteliste. Garasjer: Borettslaget har ingen garasjer. Det kan være mulig å leie garasjeplass i 2 garasjelag i borettslagets nærområde. Svenengen garasjelag disponerer 10 stk garasjeplasser i enden av Schweigaardsgat. Kontaktperson er Odd Erik Uthusli i 25 D. Dalehaugen garasjelag disponerer de resterende garasjene i Schweigaardsgate. Vaktmester: Ole Wolden Dyrehold: Ja, under forutsetning at husdyrene ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere. Hjemmeside: www.svenengen.no TV/internett: Avtale med HomeNet, kun internett. Ev. inkludering av andre tjenester må gjøres individuelt. Vedlagt følger informasjon fra borettslaget, forbehold om endringer. Styrets e-post: svenengen@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269327
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	23 185 502,00
Innfrielsesdato:	30.06.2045
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: 5 414,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 414,20	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	886,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 158,-
Annen formue:	22 884,-
Gjeld:	302 784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269327
Restsaldo:	296 636,37
Kapitalkostnader:	2 078,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 296 636,35,-, 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 Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ola Laskemoen, e-post: svenengen@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 per 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 er kr 6.725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr

Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Svenengen borettslag1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, forretningskontor og formål

(1) Svenengen borettslag, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å erverve eller oppføre andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andelskapital

Andelskapitalen utgjør til sammen kr. 109 850,-.

2-2 Andelseiere

(1) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

(2) Andelseierne hefter ikke overfor borettslagets kreditorer.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel(er) som gir rett til minst en 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 samarbeidssamtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Borettslaget har rett til å eie og leie ut andeler som forblir usolgt i samsvar med borettslagslovens § 2-12, § 4-2 og § 5-6.

(5) *Nye* andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter *og husordensreglement*.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved ethvert 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.

(4) Har ikke melding om nekting av godkjennelse kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget, skal godkjenning være regnet for gitt.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettige

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder dog kun for de andeler med et bruksareal på 70 kvm eller mer.

(2) Forkjøpsretten gjelder likevel ikke dersom andelen overdras til ektefelle, 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.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Når borettslaget får melding om skifte av eier skal styret sørge for at det blir hengt opp informasjon om dette i alle oppgangene.

(2) Borettslaget praktiserer forhåndsavklaring av forkjøpsretten hvis ønskelig.

(3) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget fikk skriftlig melding om skifte av eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Andelseiere som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten må melde sin interesse skriftlig til styret, selger og erverver av andel (megler) innen 5 hverdager

(5) Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager, 1. og 17. mai og andre helligdager.

(6) Dersom flere andelseiere ønsker å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, går andelen til den som har lengst ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av andelen.

7) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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 annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til andre formål enn bolig.

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

(4) Styret fastsetter husordensregler, som andelseierne plikter å følge.

4-2 Overlating av bruk

(1)
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre *ut over det som følger av borettslagsloven §§ 5-4 og 5-6.*Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 sle*k*tning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i slike tilfeller 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 fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Fysisk andelseier plikter å oppgi kontaktinformasjon *til styret* når bruk av boligen er overlatt til andre. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra *boretts*laget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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. Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

(3) Det er ikke tillatt å benytte eksisterende ventilasjonsluker, verken mot fasade eller mot innvendige luftekanaler, til avløp for mekanisk ventilasjon, inkludert kjøkkenventilator.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som 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. Dette gjelder likevel ikke utskiftning av vinduer og dører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt trekkrør og ledninger.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslaget felles-/hovedledninger. 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 eller 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 medregner reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle vært ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, samt utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Ved arbeider med kostnad over kr. 100 000,- skal det hvis mulig innhentes minst 3 tilbud.

(5) Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. 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) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter etter avsnitt 5-1 eller loven ellers.

(2) Andelseier plikter å erstatte skader på fellesanlegg som skyldes andelseieren, dennes husstand, fremleietaker eller annen person som andelseieren har gitt adgang til sin bruksenhet eller eiendommen forøvrig, dersom skaden skyldes uforsvarlig bruk.

(3) Ny eier av andelen er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget eller andre andelseierne dersom det følger av borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15..

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

(5) For indirekte tap kan andelseieren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelser fra borettslagets side.

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 borettslagsloven § 5-19.

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

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren til den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 *(forsinkelsesrenteloven).*

6-2 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 tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge sin andel, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å *kreve andelen solgt.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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig

med pålegg om salg.8. Styre og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de to øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges også for to år. Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Utgående valgte styremedlemmer skal om ikke annet er avtalt, utøve sin funksjon og mandat fram til at endringen(e) er formelt registrert og dokumentert i firmaattest til Brønnøysundregisteret. (5) Ingen andelseiere kan nekte å sitte i styret. Dersom generalforsamlingen ikke klarer å
sette sammen et styre av frivillige, vil medlemmene bli valgt ved loddtrekning. *Dersom ingen vil være styreleder må tjenesten kjøpes eksternt.*

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 lover eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at det holdes møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Dersom styreleder ikke er tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes ved mer enn halvparten av stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(2) Styret har begrenset adgang til å honorere styremedlemmer, beboere eller andre sterkt knyttet til borettslaget for konsulentoppdrag uten samtykke fra generalforsamlingen.

(3Styret 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 borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslagets eier,

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.

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnadene.

(5) Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal 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) Styret skal kalle inn til generalforsamling. Skriftlig innkalling skal være sendt til alle andelseiere med kjent adresse minst 8 og høyst 20 dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

(2) 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.

(3) Innkallingen skal også opplyse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandles. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen.

(4) Årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes skriftlig til alle andelseiere med kjent adresse.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett for kommende periode
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med fremleggelses-, tale- og stemmerett.

(2) Medlemmer av andelseierens husstand, eller leier av bolig i borettslaget, har rett til å være til stede og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede dersom det ikke er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen om ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

(2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle sakene som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha felles fullmakt. En fullmakt kan tilbakekalles når som helst.

9-8 Vedtak på generalforsamling

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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 alminnelig flertall. Blanke og feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har denne ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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. Vedtaksendring og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtaksendring

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag.

12. Parkering

12-1 Fastsettelse av utleieplasser og gjesteplasser

(1) Styret fastsetter ved behov hvilke plasser som skal leies ut, og hvilke plasser som skal gjelde til gjesteparkering.

(2) Styret kan ved behov omgjøre en utleid parkeringsplass til gjesteparkeringsplass. Styret plikter å tilby leietager en ny plass. Leietager kan velge å si opp avtalen.

12-2 Utleie av parkeringsplasser

(1) Borettslaget disponerer p-plasser for utleie til borettslagets andelseiere. Andelseiere som søker om leie av parkeringsplass må stå oppført som registrert eier av bilen eller som disponent av firmabil. Kopi av vognkort eller erklæring fra firma som bekrefter disponering av firmabil skal legges ved leiekontrakten.

(2) Styret kan inngå leieavtaler med øvrige beboere, dersom det er ledige parkeringsplasser. Slike leieavtaler kan imidlertid sies opp av styret hvis en leietager etter første ledd ønsker å leie plass.

(3) Leieavtalen er knyttet til person og kan ikke overdras hverken til ny eier/leietaker av leiligheten eller familiemedlem.

(4) Leieavtalen opphører ved salg av leiligheten, men det er leietakers ansvar å melde oppsigelse inn til styret, med minimum 3 måneders oppsigelse. Ut over dette gjelder 3 måneders oppsigelse.

(5) Leiesum fastsettes av styret, med innbetaling den 1. i måneden. For eksisterende leiekontrakter kan leiebeløpet justeres 1 gang per år begrenset oppad til konsumprisindeksen. Dersom leien ikke settes opp et år kan senere økninger inkludere økning for dette året. Økning i leien skal varsles 14 dager før den trer i kraft.

(6) Framleie av parkeringsplasser er ikke tillatt. I slike tilfeller vil leiekontrakten opphøre umiddelbart.

(7) Leietagere kan ha egne gjesteparkeringskort for sine p-plasser. Når plassen brukes av leietagers gjester, må gjesteparkeringskortet ligge synlig i bilens frontrute. Parkeringen skal ikke overskride 24 timer.

12-3 Gjesteparkering

(1) Borettslaget disponerer gjesteparkeringsplasser på området, disse er særskilt merket.

(2) Hver leilighet har fått utlevert 2 gjesteparkeringskort, som skal ligge synlig i bilens frontrute.

(3) Parkering skal ikke overskride 24 timer.

(4) Det er ikke tillatt for andelseiere å parkere egne biler/firmabiler på gjesteparkeringsplass.

12-4 Parkering av motorsykler/scootere

(1) Motorsykler/scootere skal parkeres langs med veggen utenfor blokk A (mot Schweigaardsgate) eller D.

(2) Disse må ikke stå til hinder for annen trafikk.

12-5 Sykkelparkering

(1) Andelseiernes egne sykler kan parkeres enten i parkeringsskur utendørs, under trapp i kjeller, eller i eget rom i A- og D-blokka.

(2) Gjester kan parkere sykler tilsvarende, eller langs veggen utenfor blokk A (mot Schweigaardsgate).

(3) Det er ikke tillatt å låse fast sykler *til* gjerder, stolper, eller annen fast installasjon utendørs eller innendørs. Slike sykler vil bli fjernet omgående.

(4) Det er ikke tillatt å hensette sykler i oppgangene.

13. Skriftlig kommunikasjon

13-1 Kommunikasjon med andelseierne

Styret kommuniserer med andelseierne pr. e-post, *Vibbo* og oppslag i gangene.
Andelseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig epostadresse.
Dersom en andelseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

Andelsnummer	Eierbrøk
1	0,0124268336213133
2	0,0125468691265522
3	0,0124268336213133
4	0,0124268336213133
5	0,0125468691265522
6	0,0125468691265522
7	0,0124268336213133
8	0,0124268336213133
9	0,0125468691265522
10	0,0125468691265522
11	0,0124268336213133
12	0,0124268336213133
13	0,0125468691265522
14	0,0125468691265522
15	0,0124268336213133
16	0,0124268336213133
17	0,0125468691265522
18	0,0125468691265522
19	0,0134345000995031
20	0,0124268336213133
21	0,0125468691265522
22	0,0124268336213133
23	0,0124268336213133
24	0,0124268336213133
25	0,0125468691265522
26	0,0134345000995031
27	0,0124268336213133
28	0,0124268336213133
29	0,0125468691265522
30	0,0124268336213133
31	0,0124268336213133
32	0,0124268336213133
33	0,0125468691265522
34	0,0124268336213133
35	0,0124268336213133
36	0,0124268336213133
37	0,0125468691265522
38	0,0124268336213133
39	0,0124268336213133
40	0,0124268336213133

Andelsnummer	Eierbrøk
41	0,0123573393814381
42	0,0126353163409387
43	0,0126353163409387
44	0,0123573393814381
45	0,0123573393814381
46	0,0126353163409387
47	0,0126353163409387
48	0,0123573393814381
49	0,0123573393814381
50	0,0136556181354695
51	0,0126353163409387
52	0,0123573393814381
53	0,0123573393814381
54	0,0126353163409387
55	0,0126353163409387
56	0,0123573393814381
57	0,0123573393814381
58	0,0126353163409387
59	0,0126353163409387
60	0,0123573393814381
61	0,0136935240844924
62	0,0130017405148260
63	0,0143063369270279
64	0,0125847750755750
65	0,0119277386258462
66	0,0130017405148260
67	0,0143063369270279
68	0,0125847750755750
69	0,0119277386258462
70	0,0130017405148260
71	0,0143063369270279
72	0,0125847750755750
73	0,0119277386258462
74	0,0130017405148260
75	0,0143063369270279
76	0,0125847750755750
77	0,0119277386258462
78	0,0130017405148260
79	0,0143063369270279
SUM	**1,00000000000000**

Husordensregler

Ytre Orden

Alle beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealer ute og inne.
Parkering av motorkjøretøy er tillatt på oppmerkede plasser.
Sykler og barnevogner plasseres i boder ute eller i kjelleren.

Enhver forurensning av gårdsplass, trappeoppganger og kjellerganger er forbudt.

Det er ikke tillatt å tørke, riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger eller i vinduer – dette kan føre til støv/skitt inn i leiligheten(e) under.

Fellesrom

Vaskekjelleren kan benyttes følgende tider:

Mandag-lørdag	**kl 08^{00} - 22^{00}**
Søndager	**kl 12^{00} - 20^{00}**

For å unngå fuktighet I kjelleren skal døren til vaskeriet holdes lukket mens det er i bruk.

Vaskeriet rengjøres ved behov.

Tøy tørkes i tørketrommel, i tørkerom i kjeller eller på stativ ute. Tøy må ikke henge ute 1. eller 17.mai

Det er ikke tillatt å plassere møbler e.l. i kjellerganger/-rom uten tillatelse fra styret. Hensatte eiendeler i fellesareal uten tillatelse vil bli kassert uten varsel.

Indre Orden

Det skal innhentes tillatelse fra styret før eventuelle endringsarbeider i leilighetene påbegynnes. Aktuelle lover og forskrifter skal følges.
Oppussing og reparasjoner i leilighetene kan foregå i tiden kl 08^{00} - 21^{00} mandag-lørdag. Dersom arbeid må utføres på søn- og helligdager (ingen støyende arbeider tillatt FØR kl 12^{00}) skal naboene i hele oppgangen varsles på forhånd om hva som skal gjøres og hvor lenge arbeidet vil pågå. Naboene *kan* nekte søndagsarbeid.
Byggeavfall må beboer selv sørge for å få kjørt bort, eller oppbevare i egen kjellerbod inntil container blir innleid. Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallssilo. Væsker i åpen beholder skal ikke kastes i avfallssilo. Papir og kartonger slås/brettes sammen og legges i papirsilo.
Bruk av radio, TV og stereoanlegg må ikke sjenere naboene. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 23^{00} og 07^{00} (12^{00} på søn- og helligdager). Fester skal varsles ved oppslag i oppgangen. Overdreven festing ansees som mislighold av leieforholdet.

Merking av postkasser

Styret ønsker uniform merking av postkassene, hvor det skal fremkomme tydelig hvem som bebor leiligheten. Andelseier skal sørge for at postkassene er merket med skilt i format 5,5cm x 9,5cm hvor alle beboeres navn fremkommer, og skiltet bestilles hos bestilling@skiltservice.com

Røyking

Røyking fra vinduer, balkonger og på uteområder skal ikke foregå på en måte som medfører at røyk trekker inn i naboers leiligheter

SKYLDIG HUSLEIE *ER* GRUNN OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET

BRUDD MOT HUSORDENSREGLENE *KAN* VÆRE DET.

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 26.JUNI 2008,

ENDRET 26.05.2015 og 16.06.2026

Svenengen Borettslag



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162674/ 86539374
Adresse: Enebakkveien 25
Gnr/Bnr: 232/64
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

599600 599700 599800

6642400 6642400

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)

Holdeplass

Parkering

Fortau S-3487, 28.6.95

Sykkelbane

Annet veareal

Bliss-bom

S-3487, 28.6.95

Enebakkveien

Vålerenggata

Felt B
Byggeområde for boliger
S-4130,15.12.2004
se reg.best.

Byggegrense

Spes.omr.bev. (bolig) S-4130,15.12.2004

Spes.omr.bev. (forr.,kont.,bevertning) S-4130,15.12.2004 se reg.best.

Byggeområde for off./ allmennyttig formål (for religionsutøvelse) Maks høyde c+49.0* S-4130,15.12.2004 se reg.best.

Maks ges. c+57,7* Maks høyde c+61,0*

Maks ges. c+49.0* Maks høyde c+51,0*

Maks ges. c+46.5* Maks høyde c+48.5*

S-195GO, 28.4.47. Ø.B.V.

S-3008,16.11.88

Maks. ges. cote 54,0*
5+1 et.
Gr. for beb.

Byggeområde for boliger
S-2999, 21.9.88
Se reg.best.

Maks.ges cote 51,0*
4+1 et.
Gr. for beb.

Gangvei S-2999,21.9.88

Dalehaugen

S-195GO, 28.4.47. Ø.B.V.

Vedt. 23.10.95

Fortau Vedt. 23.10.95 (S-195GO, S-2999)

Annet veareal Vedt. 23.10.95

Byggeområde for off. bygning (barnehage) BYA=28% Maks. 1 et. S-3057, 26.4.89

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)

Smålensgata

Spesialområde - bevaring (Bolig)
S-3008,16.11.88
Se reg. best.

Byggeområde for boliger
U 0.4 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)

FORSLAG
VÅR REF.
2025/21558

Fortau,479/48 (S-195GO 28.4.48 Ø.B.V)

Schweigaards gate

S-3170
18.4.90

Fortau

Byggeområde for boliger (garasje)
S-3984,18..200

Adkomst/parkering
S-3170,18.4.90

Byggeområde for boliger
(lek/opphold)
S-3170,18.4.90

Byggeomr. for boliger BYA=26% S-3170,18.4.90 se reg.best.

Gr. for beb.

S-195GO,28.4.47 Ø.B.V

Vedt 23.10.95

Fortau Vedt.23.10.95 (S-195GO, S-444, S-2999)

Spesialområde-bevaring (boliger)
S-3170,18.4.90
se reg.best.

Parkering

Trafikkområde
S-2255, 28.7.77

Trafikkområde - jernbane
S-3651, 25.3.98
se reg.best.

Gangvei S-3651

Annet veareal
S-3651, 25.3.98
se reg.best.

Jernbane
S-3651

1. Anlegg- og riggområde
2. Trafikkområde - jernbane
S-3651, 25.3.98
se reg.best.

S-2802

Trafikkområde - jernbane
S-3651, 25.3.98
se reg.best.

Gangvei S-3651, 25.3.98

S-3651, 25.3.98

S-4198, 7.12.05

Annet veareal

Annet veareal S-3651, 25.3.98

Annet veareal S-4198
Gang-/sykkelvei

S-2802,18.9.86

0 20 40 60 80 100 m

6642200 6642200

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162674/ 86539374
Adresse: Enebakkveien 25
Gnr/Bnr: 232/64
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
333 - Område avsatt til jernbaneformål

2010 - Veg

660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

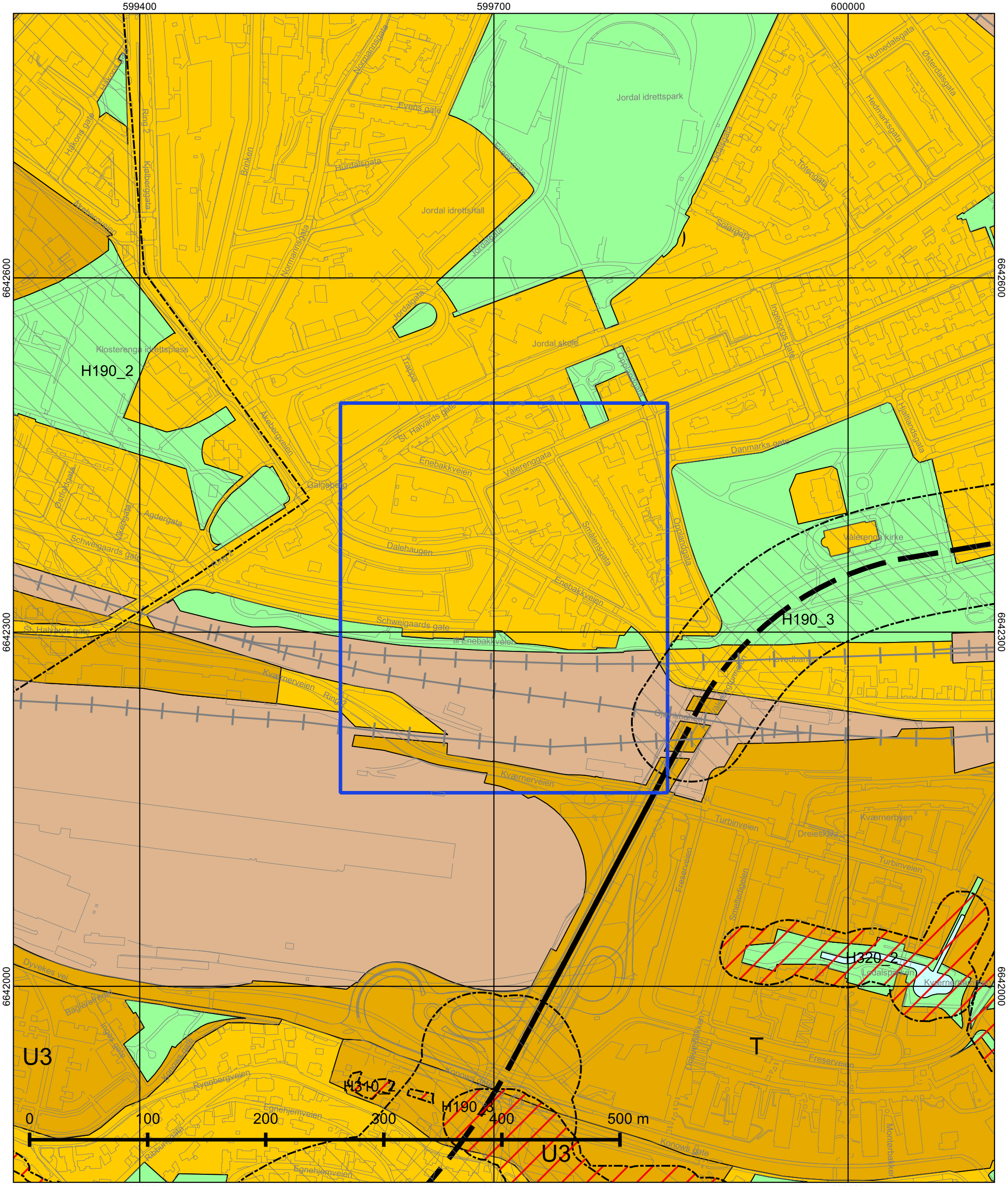
RbBevaringGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Regulert kjørefelt
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162674/86539374
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

LEIEGÅRD I ENEBAKVEIEN 29

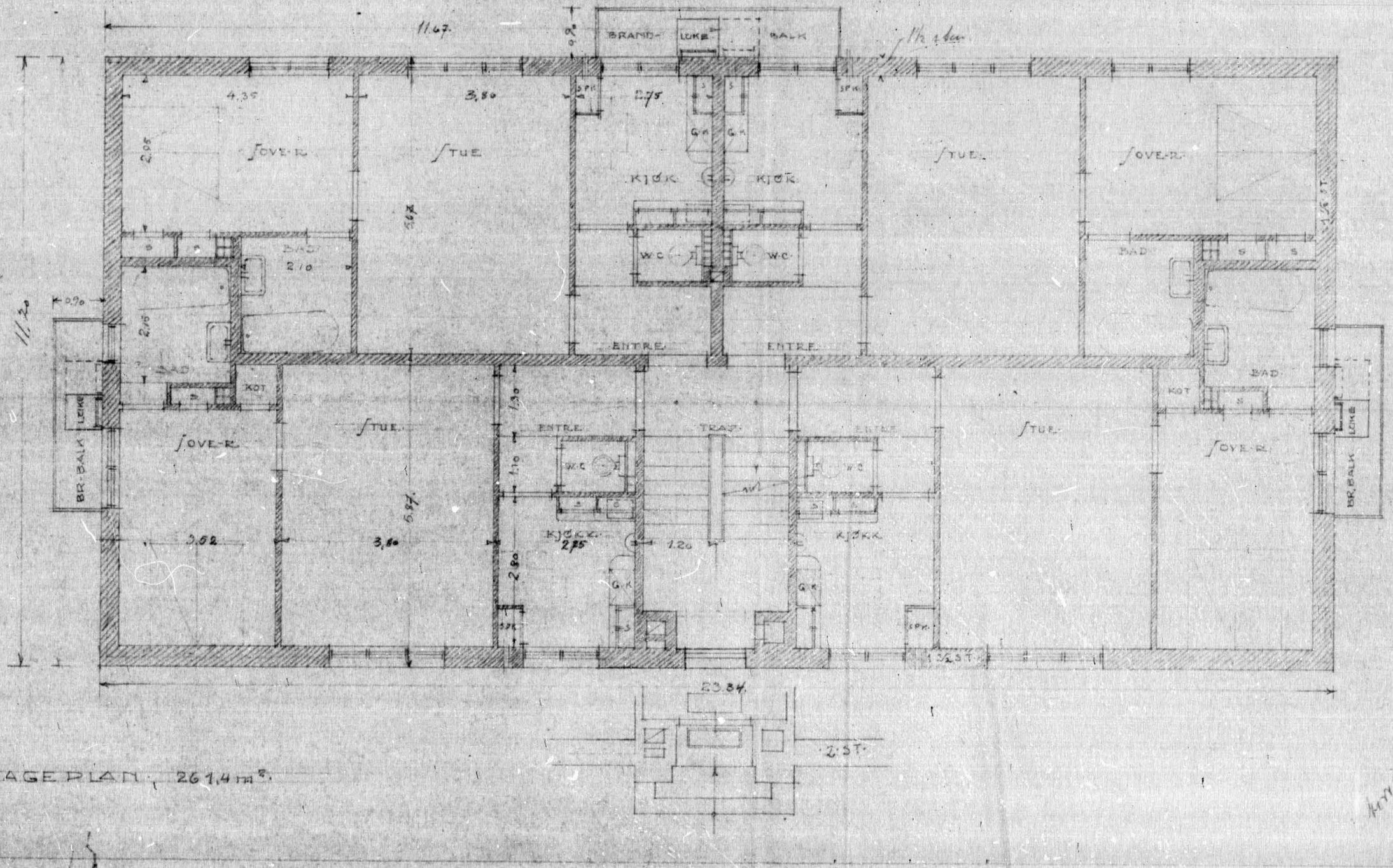
BLOK C

M = 1/50

NEDFOTOGRAFERT 19 X

28 APR 1954 204/00

BL 105



ETAGEPLAN, 261,4 m².

Ekspedisjons-Dokument

angående [redacted]

på matr.nr. 25 Enebakken.

Innlevert 13/12-33. Attestert 13/11-1935.

Dupl. Attestert Gr. Chef.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grennens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter o. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 190 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13/12-33.

A. Skedsmo

Innkom kj. 1133
den 15. DEC. 1933

Sendes hr. reguleringssjefen.
Grensen for Eg Enebakken er på
Bl-1 vist beliggnet
da enkelt klarlegt er ikke foreliggende nemlig
på matrikkelkart.

Oslo oppmålingsvesen 16/12 -1933

Stiepersen

Enebakken

Byg. avd. for reguleringen
mott 15. DEC. 1933

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 22062010

Deres ref: Ståle Brun | Vår ref (saksnr): 200912173-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunn Flovik Espeland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 25 A - C	Eiendom:	232/64/0/0
Tiltakshaver:	Svenengen BRL	Adresse:	Pb 1369 Vika v/Brækhus Dege Eiendom AS, 0114 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 25 A - C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det vises for øvrig til mottatt sluttrapport for avfallshåndtering .

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Flovik Espeland - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Tore Orvei AS
Prof. Birkelands vei 36
1081 OSLO
tore@orvei.no

Dato: 18 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612531-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 25	Eiendom:	232/64/0/0
Tiltakshaver:	Svenengen Borettslag v/Linda Irene Solfjell	Adresse:	Enebakkveien 25, 0657 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	PB. 177 Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST- ENEBAKKVEIEN 25

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Rune Breivik
avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Svenengen Borettslag v/Linda Irene Solfjell, Enebakkveien 25, 0657 OSLO, styret@svenengen.no

Enebakkveien 25C

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

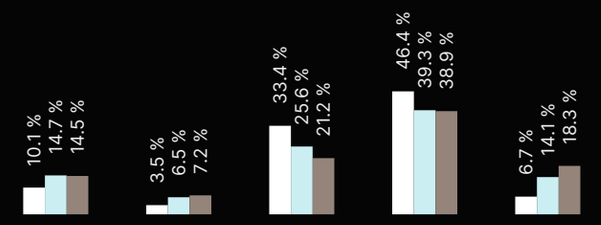
Naboskapet

Høflige 64/100

Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	21 min

Barnehager

Vålerenggata barnehage (0-6 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Enga barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	3 min 0.2 km
Rema 1000 Jordal	5 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

Enebakkveien 25C

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

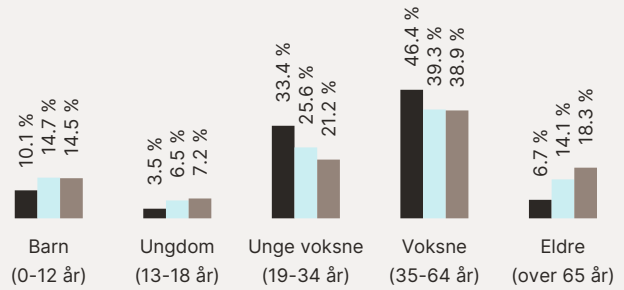
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vålerenggata barnehage (0-6 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Enga barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	3 min 0.2 km
Rema 1000 Jordal	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

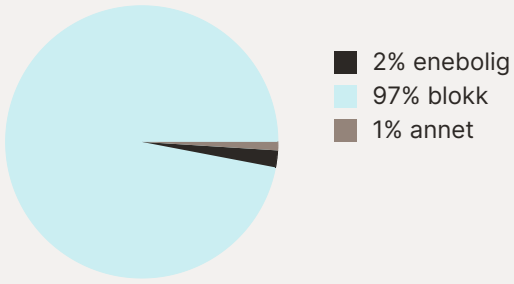
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	6 min 0.4 km
FitnessRoom Kværnerbyen	7 min
SATS Kampen	10 min

Boligmasse



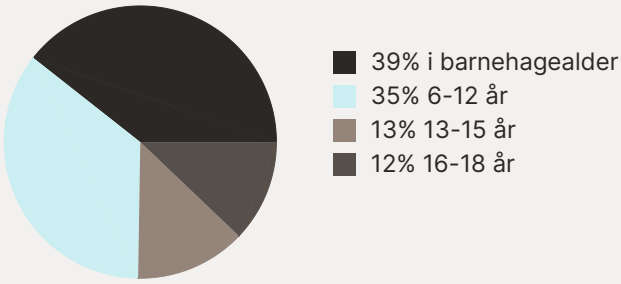
«Urbant, gangavstand til Oslo Sentrum. Usnobbete arbeiderstrøk.»

Sitat fra en lokalkjent

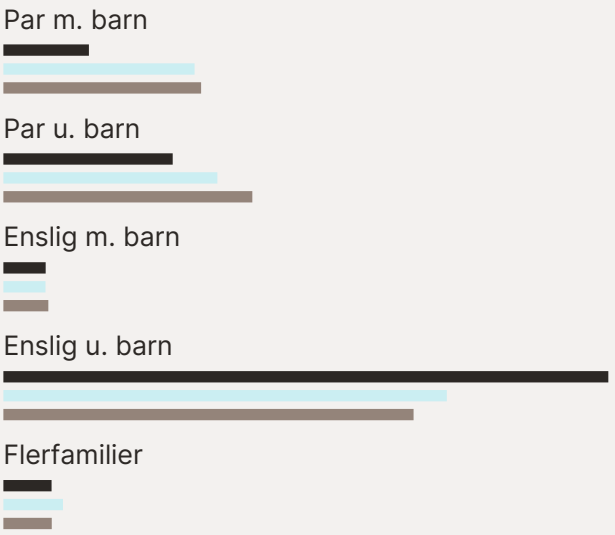
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	13 min
Ditt apotek Kværnerbyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

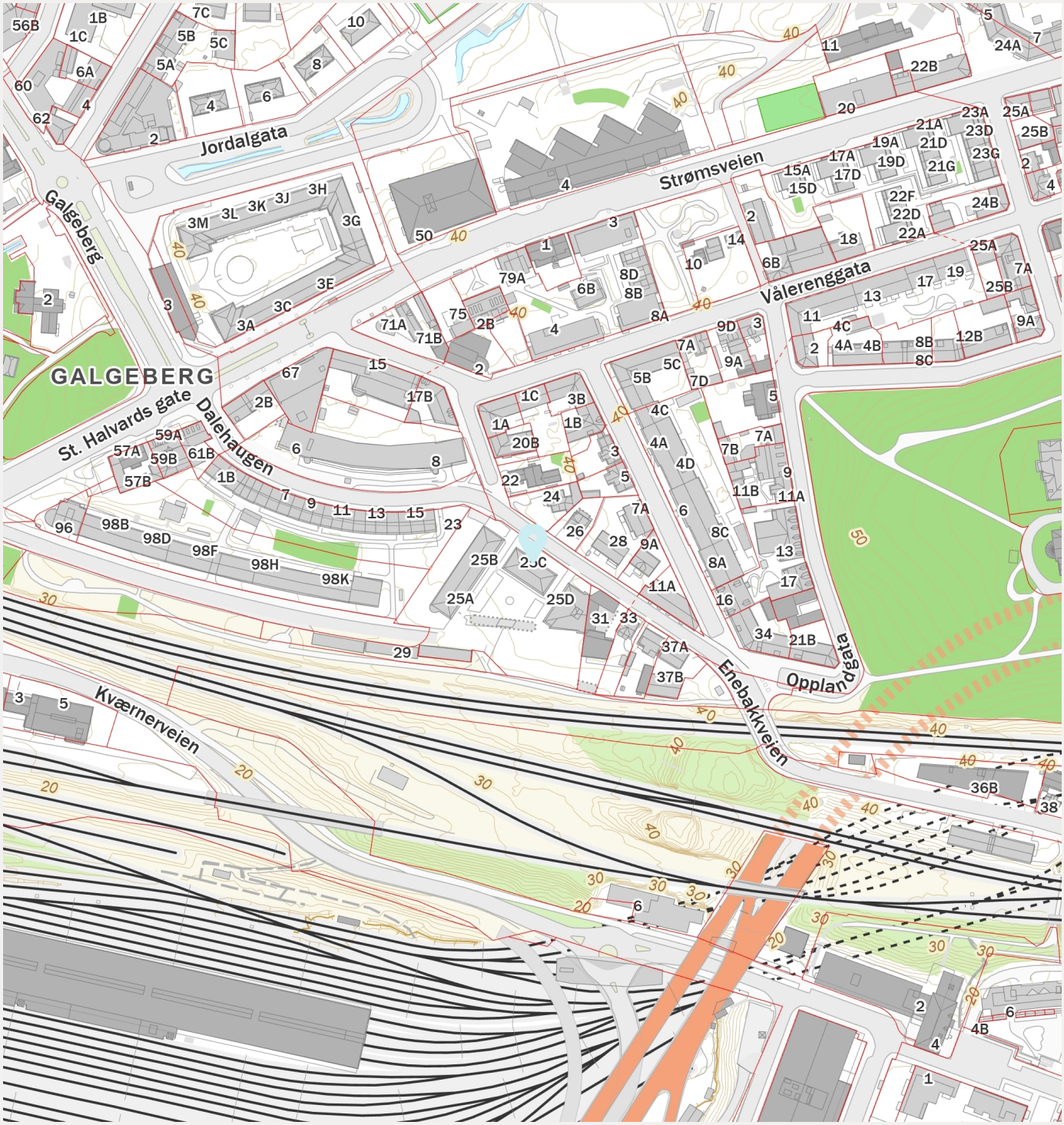


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN
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