OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 54
ENERHAUGEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/54

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

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

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

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:**

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn og faktiske forhold**

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

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

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

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

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

### Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

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

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

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

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

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

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

### Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

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

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

### Styrets vurdering

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

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

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

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

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

### Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

### Konklusjon

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

### Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

### Vedlegg

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

# Likviditetsanalyse Enerhaugen Borettslag

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



BESKYTTET

# Likviditetsanalyse

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

**Alternativ 1 – Våtromsrehabilitering (30 års løpetid):**
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år.

**Alternativ 2 – Våtromsrehabilitering (40 års løpetid):**
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 200.000.000,-. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. 30.06.2028. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra styreleder/selskapets rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning.

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

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

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år.



BESKYTTET

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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



BESKYTTET

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

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

**Med vennlig hilsen**

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.

## Oversikt over kostnadsanslag, levetid og prosjektfaser

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

# Borgarting lagmannsrett - Dom. - LB-2005-169095 - RG-2007-706

| | |
|---|---|
| Instans | Borgarting lagmannsrett – Dom. |
| Dato | 2007-01-03 |
| Publisert | LB-2005-169095 – RG-2007-706 |
| Stikkord | Boligrett. Borettslag. Kvalifisert flertall. Mindretallsvern. |
| Sammendrag | På generalforsamling i borettslag ble det med simpelt flertall vedtatt rehabilitering av våtrom. En andelseier hevdet forgjeves at vedtaket om rehabilitering måtte kjennes ugyldig da vedtaket ikke oppnådde kvalifisert flertall, jfr. lov om borettslag (1960) § 46 annet ledd nr. 1. Anførselen om at vedtaket var i strid med prinsippet om mindretallsvern førte heller ikke frem. |
| Saksgang | Oslo tingrett TOSLO-2004-60725 – Borgarting lagmannsrett LB-2005-169095. Anke til Høyesterett nektet fremmet, HR-2007-596-U. |
| Parter | Bernt Brennevann (Advokat Cicilie Røttum) mot Ulven borettslag (Advokat Daniel Kjørberg Siraj). |
| Forfatter | Lagdommer Kjersti Graver. Lagdommer Sidsel B. Lindseth. Tilkalt dommer sorenskriver Marit Nervik. |

**Innholdsfortegnelse**

**Borgarting lagmannsrett - Dom. - LB-2005-169095 - RG-2007-706 .....1**
**Innholdsfortegnelse.....2**

Saken gjelder krav om at vedtak på generalforsamling i borettslag kjennes ugyldig.

Ulven borettslag er et borettslag fra 1954 med 432 boenheter. Det finnes både toroms, treroms og fireroms leiligheter i borettslaget. Andelseier Bernt Brennevann inngikk 10. november 1993 husleiekontrakt med Ulven borettslag for en fireroms leilighet. Denne type leiligheter har hatt et noe mindre bad enn de øvrige, da WC har vært utskilt som et eget rom.

På slutten av 1990-tallet ble styret oppmerksom på en rekke vannskader. Vann trengte igjennom noen gulv slik at taket i leilighetene under fikk skader. Styret fikk i 1998 utarbeidet en generell tilstandsrapport hvor det fremgikk at blant annet at avløpsrørene og til dels vannrørene var utslitte og burde skiftes. I 1999 innhentet styret en rapport fra OBOS Prosjekt AS hvor det ble gitt en generell redegjørelse for rehabilitering av våtrom samtidig som det ble gjennomgått hvilke tiltak som måtte iverksettes i Ulven borettslag. Det fremgikk at det var nødvendig med en fullstendig utskiftning av alle vann- og avløpsrør for å få en vannskadesikker og funksjonell løsning for samtlige leiligheter. Det ble anbefalt at badene ble oppgradert til fremtidig 30-års standard med vanntett membran, påstøp og fliser på gulv, og helst membran og fliser på veggene. Det ble anbefalt at alle rørene ble skiftet ut samtidig, da individuell rehabilitering ville medføre mange byggeperioder med avstengt vann og avløp og mye administrasjon.

Styret fremmet forslag om våtromsrehabilitering på ekstraordinær generalforsamling i 2001. Forslaget ble nedstemt. Ved ordinær generalforsamling i 2002 fikk styret fullmakt til å arbeide videre med rehabilitering av våtrommene. Det ble holdt anbudskonkurranse våren 2003, og beboerne ble orientert om behovet for rehabilitering og de fire ulike alternativ for rehabilitering som styret hadde fått utredet. Styret la til grunn at borettslaget hadde en plikt til å tilbakeføre den enkelte leilighet til den standard den hadde fra før, og alternativ 1 var av denne grunn intet reelt alternativ da det ikke tok høyde for tilbakeføringskostnadene. Styret valgte derfor å fremme alternativene 2, 3 og 4 for generalforsamlingen.

Bernt Brennevann sendte et brev til styret i borettslaget 24. mai 2003 hvor han pekte på at de største leilighetene med de minste badene ville betale mest, selv om kostnadene for hvert enkelt bad ville være om lag det samme. Han foreslo derfor at kostnadene for rehabiliteringen skulle være lik for alle leietakerene uavhengig av størrelse på leiligheten.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 3. juni 2003 møtte 181 andelseiere samt 28 med fullmakt. Styret fremsatte forslag om at borettslaget skulle gjennomføre våtromsrehabilitering med utskiftning av sluk, vann- og avløpsrør i tråd med ett av de tre alternativene som var presentert i brosjyre som var distribuert til beboerne. Mot dette forslaget sto et forslag fra en andelseier om at feil og skader på badene skulle repareres fortløpende etter hvert som skadene oppsto, og at rør kun skulle skiftes hvis lekkasjen skyldtes defekte sluk eller rør.

Styrets forslag til vedtak fikk flertall med 118 stemmer, dvs. 63,78 % av stemmene. Generalforsamlingen stemte deretter over de tre alternative rehabiliteringsforslagene. Alternativ 4 som var mest omfattende, fikk 120 stemmer, dvs. 68,18 % av stemmene. Anslåtte kostnader var her oppgitt til 76.900.000 kroner, med et beregnet lånebehov på 61.700.000 kroner.

Den 23. juni 2003 krevde Bernt Brennevann og andre andelseiere at det ble innkalt til ny generalforsamling. Det ble krevd at vedtaket om å gjennomføre rehabiliteringsalternativ 4 ble kjent ugyldig, at det ble opprettet en brukerkomité og at det skulle utredes et nytt alternativ hvor det kun ble utbedret feilene ved rør og lignende som borettslaget hadde en vedlikeholdsplikt for. Arbeidet for øvrig skulle bekostes av den enkelte andelseier.

I ny generalforsamling 19. august 2003 ble styrets forslag om at kostnadene ved rehabilitering av baderommene ble fordelt i henhold til fordelingsnøkkelen, stilt opp mot Brennevanns forslag om at kostnadene skulle fordeles kronemessig likt på alle andelseierne i borettslaget. Styrets forslag ble vedtatt med 92 mot 23 stemmer. Styret fremmet videre forslag om at vedtaket på ekstraordinær generalforsamling av 3. juni 2003 om å velge alternativ 4 ble opprettholdt. Dette forslaget ble satt opp mot Brennevanns forslag om at valget av alternativ 4 oppheves. Styrets forslag ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall. Forslaget fra Brennevann om å lage en ny anbudsrunde ble også forkastet.

Våtrommene ble ferdig rehabilitert våren 2005. Kostnadene ble lavere enn først antatt, 63 millioner kroner. Dette skyldtes dels at det var budsjettert med byggherrereserver som ikke ble brukt, og dels at borettslaget fikk en gunstigere finansiering.

Ved stevning datert 12. oktober 2004 til Oslo tingrett nedla Bernt Brennevann påstand om at vedtakene på ekstraordinær generalforsamling 3. juni 2003 om gjennomføring av våtromsrehabilitering og om kostnadsfordeling ble kjent ugyldige. I tilsvaret påsto Ulven borettslag seg frifunnet.

Oslo tingrett avsa den 15. september 2005 dom med slik domsslutning:

1. Ulven borettslag v/ styrets formann frifinnes.
2. Bernt Brennevann dømmes til å betale Ulven borettslag v/ styrets formann lagets omkostninger med 105.760 – etthudreogfemtusensyvhundreogseksti – kroner med tillegg av forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.
3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Nærmere enkeltheter om sakens faktum fremgår av tingrettens redegjørelse for saksforholdet og av lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Bernt Brennevann har i rett tid påanket dommen til Borgarting lagmannsrett. Anken er begrenset til å gjelde lovanvendelsen knyttet til vedtaket om våtromsrehabilitering. Ulven borettslag har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble holdt i Borgarting lagmannsretts hus 7. og 8. desember 2006. Bernt Brennevann møtte og avga forklaring. Som partsrepresentant for Ulven borettslag møtte styreleder Per Larsen. Det ble ført to vitner. Lagmannsretten besluttet at ankende parts anførsel om at vedtaket 3. juni 2003 var i strid med prinsippet om mindretallsvern, fremsatt to dager før ankeforhandlingen, ikke skulle avskjæres i medhold av tvistemålsloven § 375 annet ledd.

Ankende part, Bernt Brennevann, har i hovedsak anført:

Generalforsamlingsvedtaket 3. juni 2003 må kjennes ugyldig. Prinsipalt anføres at vedtaket er ugyldig som en følge av at vedtaket om våtromsrehabilitering krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen i henhold til borettslagsloven § 46 annet ledd nr.1, og at det ikke forelå slikt kvalifisert flertall. Subsidiært anføres at vedtaket er i strid med det ulovfestede prinsippet om mindretallsvern.

Rehabiliteringsalternativ 4 gikk utover de forskriftsmessige krav og innebar omfattende tiltak i den enkelte andelseiers bolig, både bygningsmessige forandringer og andre vesentlige endringer. Dette går utover alminnelig vedlikehold. Det innebar også en vesentlig oppgradering av standard. Det ble foretatt inngrep i kjøkken, innkassing av vann- og avløpsrør, flislegging av bad, senking av tak, heving av gulv, legging av vannbåren gulvvarme, innlemming av separat toalettrom, fjerning av dør og montering av veggbehengte toaletter med innebygd sisterne. Arbeid utover oppfyllelse av de forskriftsmessige krav krever 2/3 flertall. Dette er også lagt til grunn av OBOS i flere artikler. Det forelå for øvrig intet akutt behov for utskifting av rør i alle leilighetene. Arbeidet kunne ha vært utført gradvis over tid.

Det er ikke grunnlag for en innskrenkende tolkning av borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1. Formålet med skrankene for borettslagets myndighet er å hindre igangsetting av kostbare tiltak i borettslaget, å hindre at den enkelte andelseier påføres utgifter og at andelseierne påføres ulemper i forbindelse med tiltaket. Det vises til forarbeider, juridisk litteratur, praksis, reelle hensyn og rimelighetshensyn. Ordlyden i borettslagsloven av 2003 presiserer hvilke avgjørelser som må fattes med kvalifisert flertall, og utvider ikke området for hvilke vedtak som kan fattes med simpelt flertall. Tingrettens resultat vil ha vidtrekkende og uoversiktelige konsekvenser. Det vil innebære en tilsidesettelse av den enkelte andelseiers interesser og være i strid med prinsippene for mindretallsvern.

Den andre avstemningen 3. juni 2003 over alternative løsningsforslag skulle ikke vært avholdt så lenge det ikke var 2/3 flertall for rehabilitering. Avstemningsrutinene i borettslag ble ikke fulgt, og resultatet av avstemningen er således ikke relevant. Kun alternativ 1 kunne vært valgt med simpelt flertall da dette ikke går utover de forskriftsmessige krav ved rehabilitering av våtrom. Det er begått en feil når protester fra andelseiere ikke ble protokollert. Ugyldigheten kan ikke anses reparert ved etterfølgende vedtak av ekstraordinær generalforsamling 19. august 2003. Denne generalforsamlingen tok kun stilling til de ulike alternativene for rehabilitering som ble stilt i annen runde i generalforsamlingen 3. juni 2003, og tok ikke stilling til hvorvidt det i det hele tatt var tilstrekkelig kvalifisert flertall for generell rehabilitering.

Subsidiært anføres at prinsippet om mindretallsvern innebærer at det ikke kan treffes beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning, og prinsippet setter grenser for hvilke fellestiltak som kan gjennomføres i det enkelte tilfellet. Det vises til forarbeider, juridisk litteratur og rettspraksis. Vedtaket om rehabilitering favoriserte beboere i to- og treroms leiligheter på bekostning av

beboerne i fireroms leiligheter og påførte disse andelseierne ekstra ulemper ved økte kostnader, ekstra utbetalinger, gjenmuring av dør, arbeid med himling, innlemming av toalett med mer.

Bernt Brennevann har nedlagt slik påstand:

1. Ulven borettslags vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2003 om gjennomføring av våtromsrehabilitering kjennes ugyldig.
2. Ulven borettslag dømmes til å betale Bernt Brennevann sine saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

Ankemotparten, Ulven borettslag, har i hovedsak anført:

Problemstillingen er hvorvidt regelen i borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1 om at ombygging som på vesentlig måte endrer bebyggelsen, kommer til anvendelse på valg av rehabiliteringsalternativ 4, eller om det er tilstrekkelig med simpelt flertall fordi arbeidene er å anse som ordinært vedlikehold. Striden står i realiteten om den tilbakeføringsstandard som er valgt, innebærer en så stor endring at det er å anse som en ombygging som krever 2/3 flertall, eller om den er innenfor rammene av ordinært vedlikehold med en viss tidsmessig standardheving der det er tilstrekkelig med simpelt flertall. Ulven borettslag er prinsipalt av den oppfatning at det er tilstrekkelig med simpelt flertall.

Borettslaget hadde i årene før generalforsamlingen i 2003 registrert at tilstanden på mange av badene samt røropplegget i bygningsmassen var svært dårlig med et høyt antall vannskader som konsekvens. Hoveddelene av de fysiske arbeider som er gjennomført var del av et nødvendig vedlikeholdsarbeid på felles rør- og avløpsledninger som lå innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt iht leiekontraktene med andelseierne.

Det var både økonomisk og praktisk nødvendig å få arbeidet utført under ett. Arbeidene gjorde det nødvendig med full nedriving av badet fordi rør- og avløpsledninger er skjult i vegger, tak og gulv. Borettslaget pliktet å foreta tilbakeføring/gjenoppbygging etter leiekontrakten. Ved tilbakeføringen la man seg på en nøktern tidsmessig standard som ikke skilte seg vesentlig fra det som var vanlig på et flertall av bad i borettslaget før arbeidene startet. Det ble lagt membran på gulv og vegger for å sikre mot fuktgjennomgang. Valg av vannbåren varme i gulv, veggmontert klosett og nedforing av tak skyldtes beboernes ønske om å beholde vannbåren varme på bad, tekniske krav/hensiktsmessighet samt at den valgte løsning er i tråd med det som regnes som alminnelige tidsmessig standard.

Dessuten anføres at det uansett foreligger 2/3 flertall for det valgte alternativ 4. På generalforsamlingen 3. juni 2003 ble det først votert over om det skulle gjennomføres en rehabilitering i tråd med ett av de fremlagte alternativene. Dette forslaget fikk 63,78 % av stemmene. Deretter ble det stemt over tre ulike alternativene opp mot hverandre. Alternativ 4 fikk 2/3 flertall av de avgitte stemmene i den andre voteringsrunden.

Dernest anføres at eventuelle mangler ved avstemningen i alle tilfelle er rettet ved at den ekstraordinære generalforsamlingen i august 2003 vedtok å opprettholde alternativ 4 med 2/3 flertall. I henhold til alminnelige selskapsrettslige prinsipper må et eventuelt ugyldige vedtak uansett anses som reparert ved at kompetent organ i etterkant fatter vedtak om det samme spørsmål i tråd med de formelle krav som følger av lovgivning eller selskapets vedtekter.

Til motpartens subsidiære anførsel om at vedtaket om rehabilitering av våtrommene er i strid med det ulovfestede mindretallsvern, anføres at vedtaket verken innebærer at mindretallet ble diskriminert eller at flertallet ble beriket på mindretallets bekostning.

Ulven borettslag har nedlagt slik påstand:

1. Oslo tingretts dom av 15.09.05 i sak mellom Bernt Brennevann og Ulven borettslag stadfestes.
2. Bernt Brennevann betaler til Ulven borettslag saksomkostninger for lagmannsretten med tillegg av rente etter lov om forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

**Lagmannsretten** er kommet til samme resultat som tingretten, og kan i hovedsak slutte seg til tingrettens begrunnelse. Ankesaken foranlediger imidlertid følgende oppsummering og bemerkninger fra lagmannsrettens side:

Det første spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er hvorvidt vedtaket om våtromsrehabilitering etter alternativ 4 krevde kvalifisert flertall ved avstemningen på den ekstraordinære generalforsamling 3. juni 2003 for å bli gjennomført.

Forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier er regulert i en standard husleiekontrakt. Det fremgår av § 6 at borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Etter § 10 har borettslaget rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Leieren har på sin side vedlikeholdsplikt innenfor leiligheten, jfr. § 4. Det er ikke omtvistet i saken at dersom borettslagets vedlikeholdsarbeider medfører skade på den enkelte leilighets vegger, gulv eller våtromsinventar, er borettslaget erstatningspliktig. Dette innebærer at borettslaget har plikt til å tilbakeføre vegger, gulv og tak til den stand de var i før arbeidene startet.

Forholdet mellom styrets og generalforsamlingens kompetanse reguleres i § 46 annet ledd i dagjeldende lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2. Tvisten i nærværende sak relaterer seg til § 46 annet ledd nr. 1 som har følgende ordlyd:

> «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
>
> 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
> 2. .....»

Borettslagsloven § 46 ble endret ved lovrevisjonen i 1977. Formålet var å sikre at det stod et reelt og betryggende flertall bak viktige vedtak, og § 42 annet ledd må ses i sammenheng med at det samtidig ble presisert at borettslaget kunne ha tilleggsformål «når de har sammenheng med andelseiernes bointeresser», jfr. § 1 tredje ledd. Hvilke saker som måtte ha kvalifisert flertall på generalforsamlingen for å bli gjennomført, er blant annet omtalt på side 98 ff. i NOU 1974:6 Om borettslagslovene:

> «Under nr 1 er nevnt visse saker som vedrører lagets faste eiendom. Byggeplanen, jfr. lov om boligbyggelag § 15 og § 16 og lov om borettslag § 25, fastlegger ikke for all fremtid anvendelsen av tomt og bebyggelse. Utviklingen kan gjøre det ønskelig eller nødvendig å foreta endringer. Slike endringer skal når de er vesentlige, ikke kunne gjennomføres uten kvalifisert flertall blant andelseierne på generalforsamling.
>
> Begrepet «ombygge» har ikke noen fast definisjon. Det brukes i noe forskjellig betydning i andre lover .... Her er tenkt på bygningsmessige forandringsarbeider som går ut over vedlikehold og reparasjon.
>
> .....
>
> Inn under bestemmelsen går også tiltak som uten å kunne betegnes som ombygging eller påbygging, endrer bebyggelsen på vesentlig måte. Det er her tenkt på eksteriør- og interiørmessige forandringer, f.eks. om et garasjehus omdannes til møtelokale. Alminnelige vedlikeholdsarbeider som utvendig maling kan derimot ikke sies å være noen vesentlig endring av bebyggelsen selv om nye farger velges. Derimot kan påsetting av ny ytterkledning sies å være en endring av bebyggelsen.
>
> .....
>
> Ved vurderingen av hva som er vesentlig, bør også størrelsen av lagets bebyggelse og tomt komme inn i bildet. For et lite lag vil et objektivt sett lite forandringsarbeid lettere fremtre som vesentlig enn for et stort lag.»

Den ankende part har bestridt at det forelå et akutt behov for utskiftning av rørene, men det var enighet mellom partene om at gjennomføring av våtromsrehabilitering etter alternativ 1 ikke var så omfattende at det ville vært nødvendig med kvalifisert flertall på generalforsamlingen. Styret mente imidlertid at dette alternativet var uaktuelt da det ikke inkluderte tilbakeføringsarbeider til tidligere standard i den enkelte leilighet. For den videre behandling finner lagmannsretten det hensiktsmessig å gi en oversikt over arbeidsbeskrivelsen i alternativ 1:

1. Sluk på bad og vann- og avløpsrør til bad, WC og kjøkken skiftes.
2. Vertikale vann- og avløpsrør skjules ved innkassing på vegg og ved tak.
3. Horisontale vannrør legges synlig på vegg i det enkelte bad/WC og i kjøkken. Utførelse i kobberrør.
4. Veggene på bad flislegges i dusjområdet. Membran bak fliser. Øvrige vegger males.
5. Det legges vinylbelegg på badegulv.
6. Eksisterende sanitærutstyr demonteres og remonteres.
7. Radiator på bad fjernes og erstattes med elektrisk varmeovn.

8. Radiator på kjøkken fjernes og erstattes med elektrisk panelovn.
9. Stoppekraner monteres i hver leilighet.
10. Toalettrom i fireroms leiligheter får vinylbelegg på gulv og innkasset rørføring. Vegger på toalettrom berøres ikke.

Til sammenligning inneholdt alternativ 4 som ble valgt, følgende arbeidsbeskrivelse med tillegg/endring i forhold til alternativ 1:

1. Det monteres vannbåren gulvvarme på bad tilknyttet sentralvarmeanlegget.
2. Det legges membran og fliser på badegulv.
3. Alle vegger flislegges med membran i våtsoner.
4. Taket senkes.
5. Radiator på kjøkken beholdes, noe som medfører at rørføring må legges om.
6. Mulighet for montering av Cloriusmåler for individuell måling av varmeforbruk.
7. Toalettrom i fireroms leiligheter får nedsenket tak, flislagt gulv og innkasset rørføring.
8. Horisontale vannrør legges synlig, med utførelse i forkrommede rør.
9. Nytt klosett med sideforbinding. Avløp fra klosett tilknyttes avløpstamme i egen leilighet, og ikke i leilighet under som tidligere.

Styret i borettslaget ble under rehabiliteringen oppmerksom på hvor lite hensiktsmessig det var med separate toalett i fireroms leilighetene, og det ble derfor foreslått at beboerne kunne velge å fjerne veggen mellom badet og toalettet slik at toalettet ble innlemmet i badet uten ekstra kostnad for den enkelte leilighet. En slik løsning medførte at alle våtrom ble like store. Det ble også besluttet at samtlige toaletter skulle være vegghengte uten ekstra påslag i prisen. Enkelte fireroms leiligheter hadde dør mellom WC og soverommet, og beboerne måtte selv bekoste blending av denne døren dersom de ønsket flislegging på hele veggen mot soverommet. I enkelte av leilighetene måtte døren til badet justeres/heves på grunn av høydeforskjell etter legging av fliser og varmekabler. Borettslaget bekostet kapping av dørbladet, mens noen beboere – herunder Brennevann – selv bekostet heving av dørkarmen.

Etter en konkret vurdering er lagmannsretten kommet til at det ikke var nødvendig med kvalifisert flertall for å få gjennomført våtromsrehabilitering etter alternativ 4. Det forelå et reelt behov for utskiftning av vann- og røropplegg og sluk i borettslaget, og rehabiliteringen ble gjennomført som anbefalt av OBOS Prosjekt AS i august 1999. Det anses klart at arbeidet måtte utføres under ett, både av praktiske og økonomiske grunner. Samtlige baderom ble oppgradert til fremtidig 30-års standard med vanntett membran, påstøp og fliser på gulv, samt membran og fliser på vegg. Selv om vedlikeholdsarbeidene og den etterfølgende tilbakeføringen/gjenoppbyggingen av våtrommene innebar en viss standardheving for de fleste leilighetene, kan lagmannsretten ikke se at den samlede løsning som ble valgt krevde kvalifisert flertall for å bli gjennomført. Den valget løsning var et fornuftig tiltak både for borettslaget som sådant og for den enkelte andelseier. Løsningen økte også andelenes verdi på en kostnadsbesparende måte ved at samtlige våtrom ble oppgradert til dagens forskriftsmessige standard. Lagmannsretten finner ikke støtte for det syn, og legger heller ikke til grunn, at vedlikeholdsarbeid som går utover tilpasning til gjeldende forskrifter alltid krever 2/3 flertall.

Rehabiliteringen innebar ikke noen fysisk endring av bygningsmassen, og den endret ikke badenes funksjon. Skifting av sluk på bad og vann- og avløpsrør til bad, WC og kjøkken var nødvendige vedlikehold. Det ble da nødvendig å åpne vegg på kjøkken, gulv i bad og WC samt vegger på badet. Dessuten måtte utstyr fjernes på bad og WC. Dette arbeidet ville således uansett utgjøre en betydelig kostnad og få store praktiske konsekvenser for den enkelte leilighet.

En enhetlig løsning med flislegging av vegger og gulv og nedsenket tak lettet den praktiske gjennomføringen av tilbakeføringsarbeidet, samtidig som dette var i samsvar med den standard flertallet av leilighetene allerede hadde. Høsten 2002 var det foretatt en spørreundersøkelse blant beboerne vedrørende standarden på badene. 283 av 432 leiligheter besvarte spørreskjemaet, og det viste seg at 66 % av leilighetene hadde flislagt gulv, 56 % hadde flislagt deler av eller hele veggene, 82 % hadde senket taket på en eller annen måte og ca. 20 % hadde varmekabler i gulvet. Undersøkelsen dannet utgangspunktet for hvilken standard borettslaget var forpliktet til å tilbakeføre badene til etter at de nødvendige vedlikeholdsarbeidene var ferdig. Det store antall leiligheter tilsa at arbeidet burde gjøres koordinert.

Det er lagmannsrettens syn at det var fornuftig å legge membran i samtlige våtrom samtidig som rør og sluk ble skiftet. Vitne Erik Udnæs, prosjektleder for rehabiliteringen, forklarte at fliselegging med membran er normalløsningen i dag både ved rehabilitering og nybygging. Det var videre nødvendig å innkasse rørene i taket for å tilfredsstille støyforskriftene, og senking av taket hadde en støydempende funksjon i tillegg til den estetiske som allerede var valgt av flertallet av beboerne.

Mange beboere var opptatt av å beholde sentralvarmeanlegget som varmekilde som et alternativ til elektrisk oppvarming, men entreprenøren anbefalte å fjerne radiatorene for å unngå ekstra perforering av membranen. Valget stod da mellom elektriske varmekabler eller vannbåren varme i gulvet. Den sistnevnte løsning var ikke anbefalt av utbygger, men det er ikke dokumentert for lagmannsretten at vannbåren oppvarming i gulvet over tid medfører flere problemer for beboerne enn elektrisk gulvvarme. Borettslaget har fremholdt at vannbåren oppvarming har økonomiske fordeler gjennom større mulighet for tilpasning til energiprisene.

Vegghengte klosett er en dyrere løsning enn gulvklosett, men prosjektleder Erik Udnæs forklarte at løsningen ikke medførte noen stor ekstrakostnad i prosjektet, i og med at det var en felles løsning for samtlige 432 leiligheter. Lagmannsretten kan på denne bakgrunn ikke se at løsningen innebærer en spesielt høy standardhevning. Dessuten medførte løsningen den fordel at avløpet ble knyttet til avløpstammen i egen leilighet, og ikke til leiligheten i etasjen under.

Rehabiliteringsalternativene 1 – 4 ble kostnadsberegnet til henholdsvis ca 64, 65, 70 og 77 millioner kroner, og beregnet lånebehov var 50 – 62 millioner kroner. Endelige kostnader for alternativ 4 ble 63 millioner kroner, og det ble nødvendig å ta opp et lån på 49 millioner. Den prosentvise husleieøkningen ved alternativ 4 var beregnet til 20 % per 1. januar 2004 med en etterfølgende økning på 13 %. Den faktiske husleieøkningen ble lavere, uten at partene kunne dokumentere økningen som er relatert til dette arbeidet for lagmannsretten. Bernt Brennevann forklarte at leien for fireroms leiligheter økte fra ca 3.100 til ca 3.500 kroner som følge av rehabiliteringen, men retten legger til grunn at det er en viss usikkerhet knyttet til tallene. Imidlertid kan ikke lagmannsretten se at størrelsen av kostnadene verken samlet eller fordelt på den enkelte andelseier kan føre til at vedtaket blir ugyldig.

Rettspraksis gir liten veiledning for vurderingen av hva som er vanlig vedlikehold. Lagmannsretten finner imidlertid støtte for sitt syn i juridisk litteratur. Det vises til John Grini og Kåre Lilleholt: Borettslovene Kommentarutgave (1999) side 383 pkt 5 hvor det gis en del eksempler for å klargjøre grensen for hvilke arbeider som krever samtykke med kvalifisert flertall, og hvor det tas utgangspunkt i at motivene med «påbygge» tenkte på bygningsmessige forandringsarbeider som går lenger enn til vedlikehold og reparasjon. Det nevnes blant annet at samtykke ikke er nødvendig dersom utskiftede deler erstattes av samme type, men at samtykke vil være nødvendig dersom utskiftningen innebærer fasadeendring. Lagmannsretten viser videre til Christian Fr. Wyller: Boligrett (2000) hvor det på side 142 er omhandlet hvilke endringer av bebyggelsen som krever kvalifisert flertall etter borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 1:

.....«Vurderingen etter denne bestemmelse knytter seg først og fremst til det kvalitative ved tiltaket – hvorvidt det innebærer en vesentlig endring av forholdene i borettslaget. Hvor meget tiltaket vil koste er av underordnet betydning, hvis det kan karakteriseres som en vesentlig endring. På den annen side krever vedlikeholdsarbeider o l aldri kvalifisert flertall selv om de er meget kostbare. Det samme gjelder hvis man kombinerer vedlikeholdet med en viss standardheving».

I borettsloven av 2003 § 8-9 er styrets kompetanse kommet slik til uttrykk:

> «Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om
>
> 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
> 2. .....»

Det fremgår av forarbeidene (NOU 2000:7 Burettslovene, side 152) at § 8-9 er en videreføring av § 46 annet ledd i borettslagsloven av 1960. Lagmannsretten finner derfor også støtte for sitt syn i Kåre Lilleholt, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs: Borettslovkommentaren (2006), hvor det på side 598 sies at grensen mot vanlig forvaltning og vedlikehold ikke alltid vil være lett å trekke. Nye og moderne løsninger kan medføre en standardheving, men dette er ikke alltid nok til at det blir tale om en ombygging. Det nevnes at utskifting av stamrørnettet kan gjøre det nødvendig å bryte opp badegulvet i den enkelte leilighet, uten at dette endrer vurderingen av om tiltaket er vanlig vedlikehold.

Det fremgår videre her at det nok har vært vanlig å innhente samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall ved store rehabiliterings- og moderniseringsarbeider, uten at grensen mellom ombygging og vedlikehold har vært satt på spissen. Lagmannsretten tilføyer at en slik praksis ikke kan føre til et annet resultat. Det bemerkes at saksbehandlingen har vært grundig. Saken var godt forberedt og de ulike alternativer belyst. Det har hele veien vært et klart flertall for den foretatte rehabilitering.

Etter dette er det ikke nødvendig for lagmannsretten å ta stilling til spørsmål om voteringsrekkefølge og om eventuell feil ved generalforsamlingsvedtaket 3. juni 2003 er reparert ved vedtaket av 19. august 2003.

Lagmannsretten behandler dernest ankende parts subsidiære anførsel om at vedtaket av 3. juni 2003 er ugyldig på grunn av tilsidesettelse av prinsippene om mindretallsvern.

Borettsloven av 2003 har i § 7-13 lovfestet et mindretallsvern som innebærer at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller andelslaget. Selv om loven av 1960 ikke hadde lovfestet en slik regel, var mindretallsvernet et velkjent selskapsrettslig prinsipp som også må få betydning for vedtaket i Ulven borettslag.

Prinsippet er blant lagt til grunn i dom inntatt i Rt-1966-70, hvor det ble uttalt at et vedtak i et borettslag ikke er i strid med mindretallsvernet dersom det «fremtrer som en saklig avgjørelse og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget.» I dom inntatt i RG-1999-1395 er det uttalt at likhetsprinsippet ikke er absolutt, og at mindretallets interesser må vike der det treffes vedtak som samlet sett er til fordel for borettslaget selv om det innebærer en viss forskjellsbehandling av andelseiere. Det uttales under henvisning til nevnte høyesterettsdom at vedtaket likevel vil være gyldig «når det bygger på en samlet avveining av hva som tjener borettslaget og så fremt det ikke diskriminerer enkelte andelseiere».

Lagmannsretten er kommet til at vedtaket ikke kan kjennes ugyldig på bakgrunn av tilsidesettelse av reglene om mindretallsvern. Vedtaket er ikke egnet til å gi enkelte andelseiere en urimelig berikelse på andres bekostning, og det kan ikke sies å være diskriminerende for fireroms leilighetene. Lagmannsretten viser til at det forelå et utvilsomt behov i Ulven borettslag for å rehabilitere våtrommene, og andelseierne fikk nødvendig informasjon om de ulike alternativene for rehabilitering før votering. Vedtaket var i seg selv fornuftig og tjente borettslaget som sådan. Den opprinnelige løsningen for fireromsleilighetene skyldtes de fysiske forholdene ved rominndelingen i leilighetene, og ikke en urimelig forskjellbehandling. Som tingretten finner også lagmannsretten at det må kunne ses noe hen til de etterfølgende forhold ved at fireroms leilighetene fikk tilbud om å innlemme WC i baderommet uten ekstra kostnad. Ved at de fleste andelshavere med fireroms leiligheter takket ja til tilbudet, fikk alle andelshavere tilnærmet samme ytelse. At Brennevann ble påført en ekstra kostnad ved heving av dørkarmen da han takket ja til tilbudet om å inkludere WC i baderommet, kan ikke anses som en urimelig forskjellsbehandling som kan velte et ellers fornuftig vedtak som etter en totalvurdering er til gagn for borettslaget.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at vedtaket av 3. juni 2003 er gyldig.

Tingrettens dom blir på denne bakgrunn å stadfeste, herunder også omkostningsavgjørelsen.

Anken har ikke ført frem, og omkostningsspørsmålet for lagmannsretten skal da avgjøres etter tvml § 180 første ledd. Lagmannsretten finner at Bjørn Brennevann bør dekke motpartens omkostninger etter hovedregelen, da unntaksbestemmelsen ikke finnes anvendelig.

Advokat Daniel Kjørberg Siraj har fremlagt en omkostningsoppgave på 65.000 kroner inkl. mva. som i sin helhet refererer til salær. Lagmannsretten legger oppgaven til grunn for omkostningsfastsettelsen.

Dommen er enstemmig.

*Domsslutning:*

1. *Tingrettens dom stadfestes.*
2. *I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Bernt Brennevann til Ulven borettslag v/ styrets formann 65.000 -sekstifemtusen- kroner innen 2 -to- uker fra denne doms forkynnelse, med tillagt rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
**Selskapsnummer:** 54 **Selskapsnavn:** ENERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Sigve Sandvik Lærdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag**

Styrets forslag vedtas

☐ For

☐ Mot

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 ekstraordinært årsmøte 2026 for ENERHAUGEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948152525
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 388.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sigve Sandvik Lærdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **323**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Thomas Holmlund og Lars Gunnar Furelid Tellnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **322**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Utdrag fra vedtekter Enerhaugen borettslag:**

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **296**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Nullstilling av vann- og avløpsrør i Enerhaugen borettslag

**Bakgrunn og faktiske forhold**

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

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

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

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

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

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

Det foreslåtte prosjektet innebærer full utskifting (nullstilling) av:

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

i leiligheter og fellesarealer.

### Historikk - tidligere generalforsamlinger

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

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

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

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

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

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

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

### Rettslig grunnlag – simpelt flertall

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

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

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

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

### Styrets vurdering

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

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

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

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

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

### Økonomiske rammer og sammenligning av alternativer

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

Basert på erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter er kostnadene estimert til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Vurdering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

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

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

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

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

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

### Konklusjon

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

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

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

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

Prosjektet omfatter ikke varmeanlegg, herunder radiatorer og tilhørende varmerør.

Styret gis fullmakt til å:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **220**
Antall stemmer mot vedtaket: **149**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**