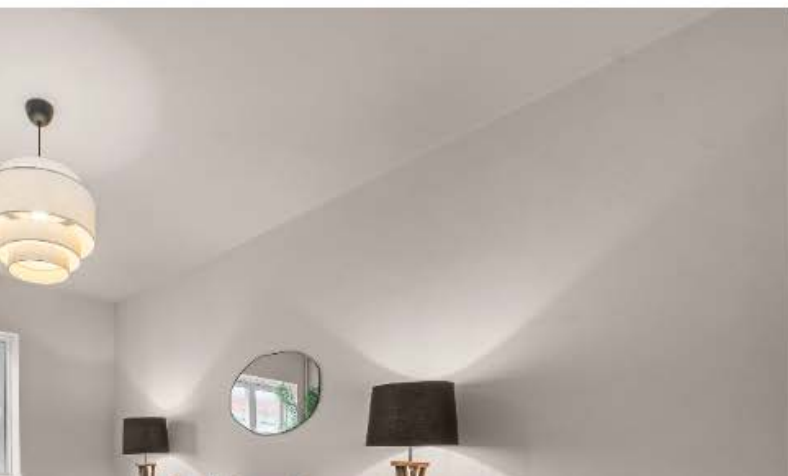


aktiv.



Trondheimsveien 182, 0570 OSLO

**Nyoppusset 4 roms leilighet med
attraktiv beliggenhet - Renoveret i
2025/26 - IN-ordning - Ingen
forkjøpsrett - 3.etasje**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 872 920,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 824 310,-
Felleskostn.: Kr 10 892,-
Selger: Thomas Erdmann

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 1883 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 124
Andelsnr.: 81
Oppdragsnr.: 1205260034

Nyoppusset 4 roms leilighet med attraktiv beliggenhet - Renoverert i 2025/26 - IN-ordning

Velkommen til Trondheimsveien 182 på attraktive Rosenhoff

Leiligheten ligger i 3. etasje og er renoverert i 2025/2026, inkludert alt av overflater, kjøkken og bad.

Leiligheten har en praktisk og god planløsning med entrè, stue og kjøkken i åpen løsning, flislagt bad og 3 soverom.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med flere buss- og trikkelinjer i umiddelbar nærhet. Sinsen T-banestasjon, som betjener linje 4 og 5, ligger også i gangavstand.

Borettslaget har IN-ordning. En IN-ordning er en avtale i borettslag som gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden raskere enn den opprinnelige nedbetalingsplanen.

- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- VV, fyring og internett inkludert i felleskostnader

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	61
Budskjema	178

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig romhøyde på opptil 2,58 meter i stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1883 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Beliggenhet

Rosenhoff er et attraktivt område i Oslo, spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere. Nabolaget er kjent for sin ro og nærhet til det meste, med et kollektivtilbud som er vurdert som veldig bra, med en score på 97 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer. Rosenhoff holdeplass, som betjener linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390 og 390E, ligger kun 3 minutters gange unna, mens trikkelinje 17 også er tilgjengelig på Rosenhoff, med samme avstand. Sinsen T-banestasjon, som betjener linje 4 og 5, ligger 11 minutters gange unna, og Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 er 15 minutter unna til fots. Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, er kun 8 minutter unna med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Sinsen skole og Akademiet realfagsskole Oslo ligger begge 8 minutters gange unna, mens Lilleborg skole er 12 minutter unna. Frydenberg skole og Sofienberg skole er henholdsvis 15 og 16 minutter unna, og Foss videregående skole kan nås på 18 minutter.

Barnehager er også lett tilgjengelige, med Dynekilen barnehage kun 3 minutters gange unna, og Torshovtoppen og Sophies Hage barnehager ligger 7 minutters gange unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Rosenhoff og Bunnpris Sinsen, som har søndagsåpent, ligger henholdsvis 2 og 5 minutters gange unna. Carl Berner passasjen og Apotek 1 Carl Berner er også lett tilgjengelige, med en gangavstand på 7 minutter.

For de som er glad i sport og trening, tilbyr Rosenhoff og Torshovdalen aktivitetshall og ballspillmuligheter, begge innen 5 minutters gange. Treningssentre som Fresh Fitness Sinsen og SATS Carl Berner ligger også i nærheten.

Rosenhoff er et rolig og fint område med et godt naboskap, vurdert som høflig med en score på 65 av 100. Med sitt brede tilbud av offentlig transport, skoler, barnehager, dagligvarebutikker og treningsfasiliteter, er det et ideelt sted for de som ønsker å bo sentralt med alle nødvendige fasiliteter innen rekkevidde.

Adkomst

Eiendommen Trondheimsveien 182, 0570 Oslo, har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dynekilen barnehage - 3 min gange

Torshovtoppen barnehage - 7 min gange

Sophies Hage barnehage - 7 min gange

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) - 8 min gange

Lilleborg skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Frydenberg skole (8-10 kl.) - 15 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Foss videregående skole (Videregående skole) - 18 min gange

Sport og trening

Rosenhoff - 3 min gange
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
Torshovdalen - 4 min gange
Ballspill 0.3 km
Fresh Fitness Sinsen - 5 min gange
SATS Carl Berner - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk oppført i 1936.
Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.
Ytterveggene er oppført i betong og er utvendig kledd med teglstein.
Takkonstruksjonen er et flatt tak, tekket med takfolie eller lignende.
Etasjeskillene er av betong med tilfarere eller lignende.
Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2020. Ytterdøren er en finert, slett dør fra nyere årstall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: sans bygg, 2025

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget. Badet ble også forstørret ved å fjerne en vegg og felle det som var en bod inn i det nye badet.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: sans bygg, 2025

Beskrivelse: Rørfornyning, lagt rør i rør.

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

Ja

Firmanavn: I regi av borettslaget, 2020

Beskrivelse: Sentral oppvarming ble endret fra oljefyring til grunnvarme.

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

Ja

Firmanavn: trygg elektro, 2025; Elektrikker gruppen, 2026

Beskrivelse: Nye varmekabler på bad. Lagt inn 4 nye kurser til kjøkken, stue, soverom og gang. Trukket nye kabler til alle stikkontakter i leiligheten.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har flyttet kjøkkenet til åpen kjøkkenløsning i stuen.

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

Ja

Beskrivelse: Støy fra trafikken, både buss og trikk kjører i Trondheimsveien.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom

Felles kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Oppusset kjøkken og overflater i 2026
- Kjøkkeninnredning montert i 2026 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
- Avløpsrør fra 2026 på kjøkken av materialtype plast.
- Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2025:

- Oppusset bad i 2025
- Fabrikk malt slette innerdører fra 2025.
- Bad fra 2025 utført i regi av borettslaget med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
- Vannrør fra 2025 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Føler til Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør fra 2025 av materialtype plast.
- Overflater: Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Laminat. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
- Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt.
- Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Sanitærutstyr og innredning: Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- byttet ytterdører
- oppstart baderomsrehabilitering

2023:

- Reklamasjon feilkobling elektrokjel
- Vedlikehold av balkonger i Trondheimsveien 172

2022:

- Isolert rør i kjeller etter asbestsanering.

2021:

- Sanert asbest fra rørisolasjon i kjeller
- Nye brannslukkingsapparater, brannteppe og røykvarsler utlevert til andelseiere

2020:

- Oljefyring erstattet med bergvarme som oppvarmingskilde for tappevann og vann til radiatorene
- Skiftet radiatorkraner til STAD ventiler og kuleventiler i kjeller + plugging av ubrukte radiatorer.
- Nye vinduer i alle andeler + kjeller og ytterdørene rehabilitert
- Nye porttelefoner
- Sikringsskap oppdatert med nye sikringer

2017:

- Utbedring av trapp til inngang 172

2016:

- Utbedring av prefabrikerte trapper i alle oppganger.

2015:

- Rehabilitering av tak
- Installering av brannsikre kjellerdører og røykluker i trappeløp
- Nytt låssystem på fellesdører og nye innvendige fellesdører
- Oppgradering av utebelysning
- Oppussing av fasade og utbedring av elektrisk anlegg næringslokaler

2014:

- Rehabilitering av brannbalkonger og balkonger til leilighetene i 172
- Innkjøp av ny port til bakgården

2013:

- Brannslukkingsapparater og røykvarslere installert i fellesområder
- Kontroll av alle sikringsskap og bytting av gamle lysarmaturer
- Nye varmtvannstanker og ny el-kjele

2009:

- Maling av vinduer og ytterdører
- Spyling av fasade
- Innkjøp av nye vaskemaskiner til fellesvaskeriet

2008:

- Oppussing av oppganger
- Nye branndører og låssystem til alle leiligheter

2001:

- Rehabilitering av hage/bakgård

1999:

- Rehabilitering av bad

Modernisert/Påkostet år

2025/2026

Parkering

Borettslaget Øvre Rosenhoff disponerer seks parkeringsplasser utenfor Trondheimsveien 172. Parkeringsbevis kan fås ved henvendelse til styret. Parkering er basert på førstemann-til-mølla prinsippet, og det kreves at kjøretøyet er registrert som personbil og kan føres med førerkort klasse B. Kjøretøyet må eies eller disponeres av andelseier, og hver andel gir rett til å kunne benytte én parkeringsplass. For all parkering må til enhver tid gyldig parkeringsbevis være synlig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82869928

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr.
Det er installert varmekabler på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

872 920 (Andel av fellesgjeld)

6 822 920 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 824 310 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 833 210 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 836 010 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 605 797 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 423 187 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 10 892 kr i måneden

Felleskostnader: 4 854 kr i måneden inkluderer blant annet forretningsførsel, kabel-tv, bredbånd, husforsikring, kommunale avgifter, oppvarming a konto.

Dugnadsbidrag: 100 kr i måneden

- Renter IN-lån: 2 459 kr i måneden
- Avdrag IN-lån: 1 003 kr i måneden
- Renter og avdrag: 361 kr i måneden
- Renter og avdrag: 345 kr i måneden
- Renter og avdrag: 1 205 kr i måneden
- Renter og avdrag: 565 kr i måneden

Ved låneopptak vil felleskostnadene økes iht gjeldende nedbetalingsplan.

Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 892

Andel Fellesgjeld

Kr 872 920

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 606 529

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Øvre Rosenhoff Borettslag

Organisasjonsnummer

954511138

Andelsnummer

81

Om borettslaget

Øvre Rosenhoff Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 85 enheter. Én av enhetene er et næringslokale. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF), og selskapets organisasjonsnummer er 954511138.

Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Byggdrift AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS. Borettslaget har et fellesvaskeri i Trondheimsveien 174, i tillegg er det totalt 5 vaskerom fordelt på 5 etasjer.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtar å gå videre med løsningsforslaget som er presentert av OPAK.
- Generalforsamlingen vedtar med dette å ta opp et lån inntil kr 40 000 000, med minst 25 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med rehabilitering av bad. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, Gnr. 83 Bnr. 124, for lånet. Styret gis videre mandat til å beslutte hvilken bank lånet tas opp i.
- Generalforsamlingen vedtar å etablere IN-ordning på lån som tas opp ifbm baderomsrehabiliteringen.
- Forslaget om å utrede muligheten for å montere balkonger falt.

Pågående saker:

- Styret har i perioden hatt fokus på: rehabilitering av ytterdører og baderom/VVS
- Oppstart baderomsrehabilitering.
- Totalrehabilitering av baderommene. Dette innebærer riving av eksisterende Inkludert skiftning av horisontale avløpsrør og alle sluk på badet frem til rørsjakten.
- Nye vannføringsrør, type rør-i-rør system monteres med fordelerskap i hver boenhet.
- Avløpsrøret som tilhører opprinnelig kjøkken anbefales strømpekjørt for å forlenge levetiden.
- Det anbefales å montere trykkstyrt vifte på taket.
- Hovedvannledningen inn i bygget skiftes ut fra forgreningen fra Trondheimsveien.
- Under møtet kom det spørsmål om muligheten for å utvide bad mot bod i forkant av eller i sammenheng med baderomsrehabiliteringen. Styret må undersøke dette nærmere.

Øvre Rosenhoff Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954511138. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 84 boligenheter og 1 andre enheter. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Forretnings- og regnskapsførsel:

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til

kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester og renhold:

Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Byggheld AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS

Fellesvaskeri:

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Trondheimsveien 174, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024: Byttet ytterdører

2024: Oppstart baderomsrehabilitering

2023: Reklamasjon feilkobling elektrokjel

2023: Vedlikehold av balkonger i Trondheimsveien 172

2022: Isolert rør i kjeller etter asbestsanering.

2021: Sanert asbest fra rørisolasjon i kjeller

2021: Nye brannslukningsapparater, brannteppe og røykvarsler utlevert til andelseiere

2020: Oljefyring erstattet med bergvarme som oppvarmingskilde for tappevann og vann til radiatorene

2020: Skiftet radiatorer til STAD ventiler og kuleventiler i kjeller + plugging av ubrukte radiatorer.

2020: Nye vinduer i alle andeler + kjeller og ytterdørene rehabilitert

2020: Nye porttelefoner

2020: Sikringsskap oppdatert med nye sikringer

2017: Utbedring av trapp til inngang 172

2016: Utbedring av prefabrikerte trapper i alle oppganger.

2015: Rehabilitering av tak

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27-01-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 27-01-2026: kr 628996

Andel av saldo: kr 12296 (siste termin 15-11-2027)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27-01-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 27-01-2026: kr 2038484
Andel av saldo: kr 39850 (siste termin 10-07-2039)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 83987186561, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27-01-2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 27-01-2026: kr 10000814
Andel av saldo: kr 195502 (siste termin 01-09-2049)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 83987204233, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27-01-2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 249
Saldo per 27-01-2026: kr 2794691
Andel av saldo: kr 54632 (siste termin 15-10-2046)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27-01-2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 287
Saldo per 27-01-2026: kr 28185537
Andel av saldo: kr 570641 (siste termin 30-11-2049)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 421 195,-)

Årsresultat for 2024: -1 171 574,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtar å gå videre med løsningsforslaget for baderomsrehabilitering som er presentert av OPAK.

Generalforsamlingen vedtar å ta opp et lån inntil kr 40 000 000, med minst 25 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med rehabilitering av bad. Andelseierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende borettslagets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Generalforsamlingen vedtar å etablere IN-ordning på lån som tas opp i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Kostnadene for 2024 er kr 15 000 i etableringsgebyr, kr 9 800 i avregningsgebyr (årlig), og kr 2 713 i nedbetalingsgebyr per nedbetaling.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Forslag fra Stian Carstens Bendiksen om at borettslaget utreder mulighetene og kostnadene ved å montere balkonger.

Forslag fra Henrik Eftang Rø om bedring av internett, med forslag om at borettslaget bytter leverandør.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold

Kjæledyr i borettslaget er tillatt så sant det ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Tillatelse skal gis av styret. Denne tillatelsen kan trekkes tilbake av styret dersom det foreligger gyldig grunn for dette, som for eksempel at dyret er til sjenanse for andre beboere i form av bråk eller på grunn av allergi. Det er tillatt å ha med hunder i bakgården. Hunder skal holdes i bånd, eier skal være til stede og borettslagets fellesområde skal ikke benyttes som toalett for hunder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseier skal vedlikeholde balkongen innvending, ved å forestå rengjøring, maling, utskifting av fliser mv. Sistnevnte setning gjelder ikke brannbalkonger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier plikter å montere utlevert brannsikringsmateriell i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Dersom andelseier ikke er i stand til å montere slikt materiell, plikter andelseier å gjøre styret eller styrets representant kjent med forholdet uten opphold. Dersom andelseier ikke har slikt utstyr montert, plikter andelseier å gjøre styret kjent med forholdet snarest.

Andelseier plikter å kontrollere at brannvarsler virker minst en gang pr år. Andelseier plikter også å riste på utlevert pulverapparat slik som anvist for den type apparat, samt

kontrollere at manometeret viser grønt, minst to ganger pr år.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Oppvaskmaskiner må installeres forsvarlig og etter gjeldende regler, slik at man ikke volder skade på annen manns eiendom. Beboerne er ansvarlig for enhver skade de volder, som for eksempel oversvømmelse slik at vannet renner ned til underliggende nabo.

Det samme gjelder for vaskemaskin som er montert på et annet sted enn i opplegg på bad.

Dersom leiligheten har balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.

Dugnad

Det avholdes 2 dugnader i året. En på våren og en på høsten. Alle andelseiere innbetaler et fast trekk på husleieheftet med 100,- per måned. Ved deltakelse blir andelseieren tilbakebetalt 600,- per dugnad.

Fra husordensreglene:

Det avholdes 2 dugnader i året. En på våren og en på høsten. Alle andelseiere innbetaler et fast trekk på husleieheftet med 100,- per måned. Ved deltakelse blir andelseieren tilbakebetalt 600,- per dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 124 i Oslo kommune. Andelsnr. 81 i Øvre Rosenhoff Borettslag med orgnr. 954511138

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/124:

10.03.1936 - Dokumentnr: 3072 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

18.03.1936 - Dokumentnr: 3488 - Bestemmelse om vannrett

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2000 - Dokumentnr: 69115 - Erklæring/avtale
Midlertidighetserklæring i forbindelse med rehabiliteringstiltak som berører og betinger bruk av gategrunn

21.11.2000 - Dokumentnr: 69386 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelser om utbedring etter komm. krav
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

29.01.2001 - Dokumentnr: 5296 - Bestemmelse om gjerde
Evigvarende gjerderett
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2001 - Dokumentnr: 5296 - Erklæring/avtale
Vedlikeholdsplikt av gjerde

21.12.1934 - Dokumentnr: 901577 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:3

26.07.1951 - Dokumentnr: 8793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:339

21.01.1955 - Dokumentnr: 990105 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 83. BNR. 340

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.03.1939.

Dagens bruk av boligen stemmer ikke overens med tegning mottatt fra kommunen.
Leiligheten er opprinnelig en 3-roms der kjøkken er flyttet ut i stue av tidligere eier. Til orientering er det ikke søknadspliktig tiltak å endre bruk fra primærrom til primærrom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.1939.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2255 (Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune), som regulerer området til en blanding av bolig, kontor og forretning. Eiendommen grenser også til reguleringsplan S-3261 for Trondheimsveien.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplan 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealbruk 'Indre by (utviklingsområder)'. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan KDP-17, Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 999 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke inkl foto
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 499

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

13.02.2026



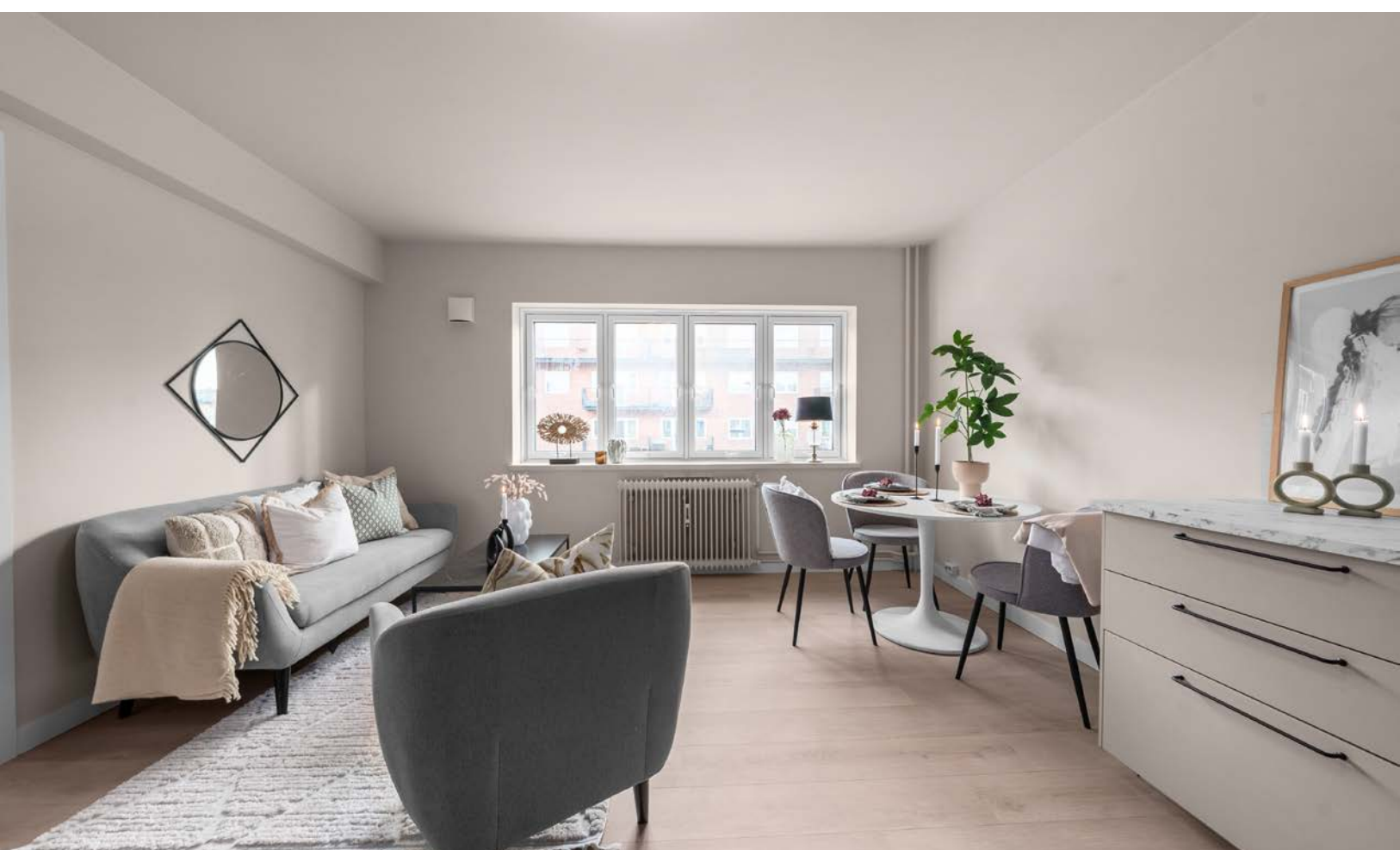
Trondheimsveien 182

3. Etasje



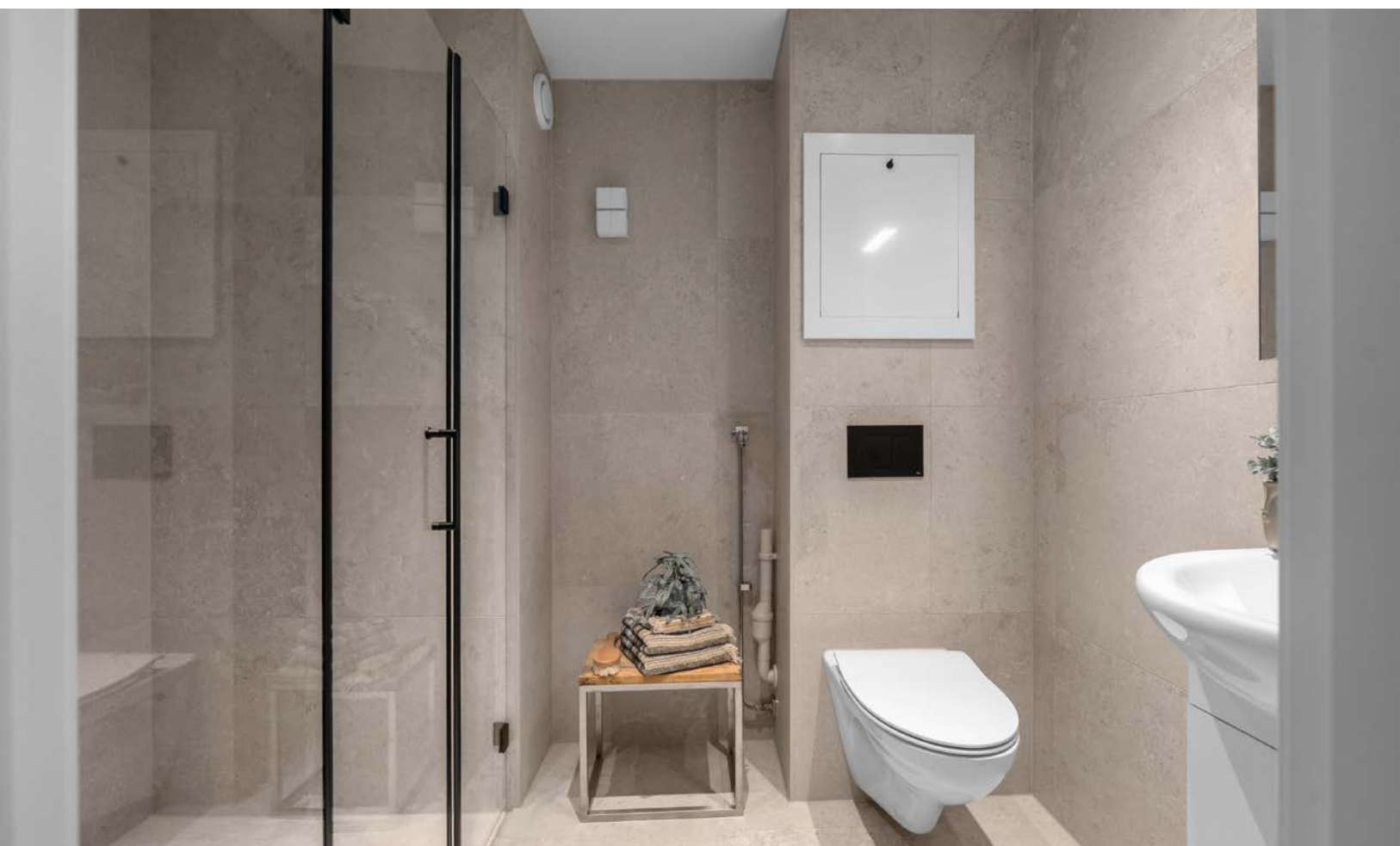
Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.



























Nabolagsprofil

Trondheimsveien 182 - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff	3 min
Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	0.2 km
Rosenhoff	3 min
Linje 17	0.2 km
Sinsen	11 min
Linje 4, 5	0.7 km
Grefsen stasjon	15 min
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	8 min
589 elever, 30 klasser	0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	8 min
160 elever, 12 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	12 min
295 elever, 24 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min
504 elever, 32 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
429 elever, 30 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	18 min
600 elever, 20 klasser	1.5 km
Hersleb videregående skole	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

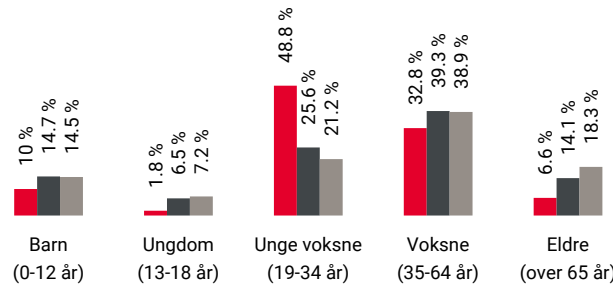
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	3 min
138 barn	0.3 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	7 min
63 barn	0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	7 min
84 barn	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	2 min
Bunnpris Sinsen	5 min
Søndagsåpent	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



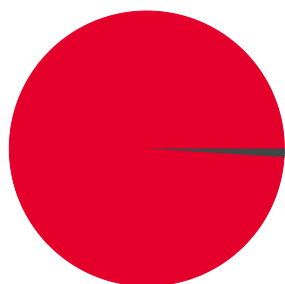
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Rosenhoff	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Torshovdalen	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness Sinsen	5 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	5 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Rolig, fint, nært det meste.»

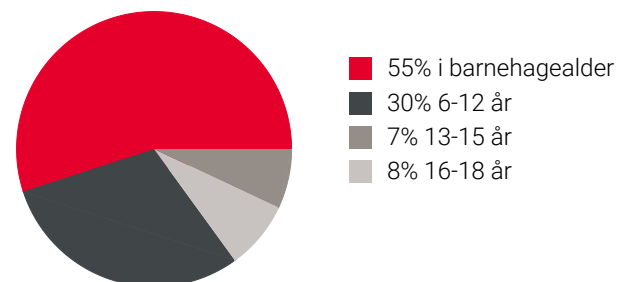
Sitat fra en lokalkjent



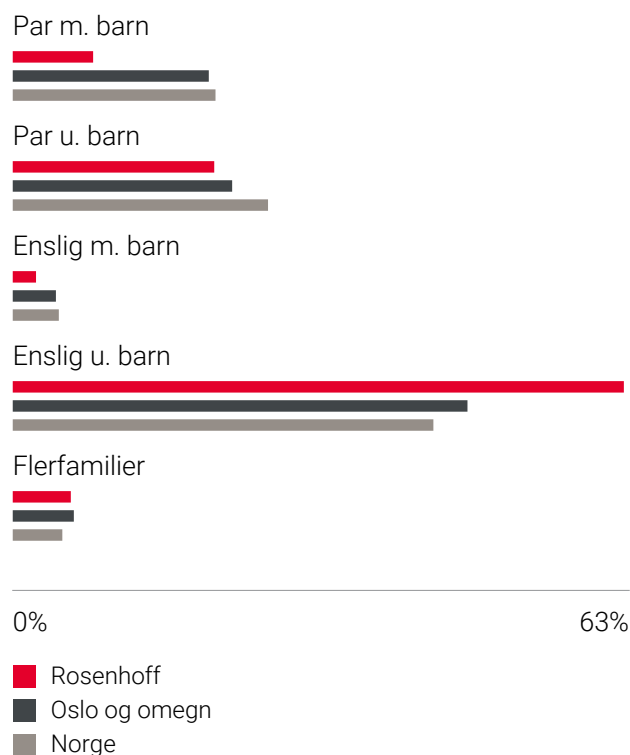
Varer/Tjenester

📦 Carl Berner passasjen	7 min	🚶
📦 Apotek 1 Carl Berner	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

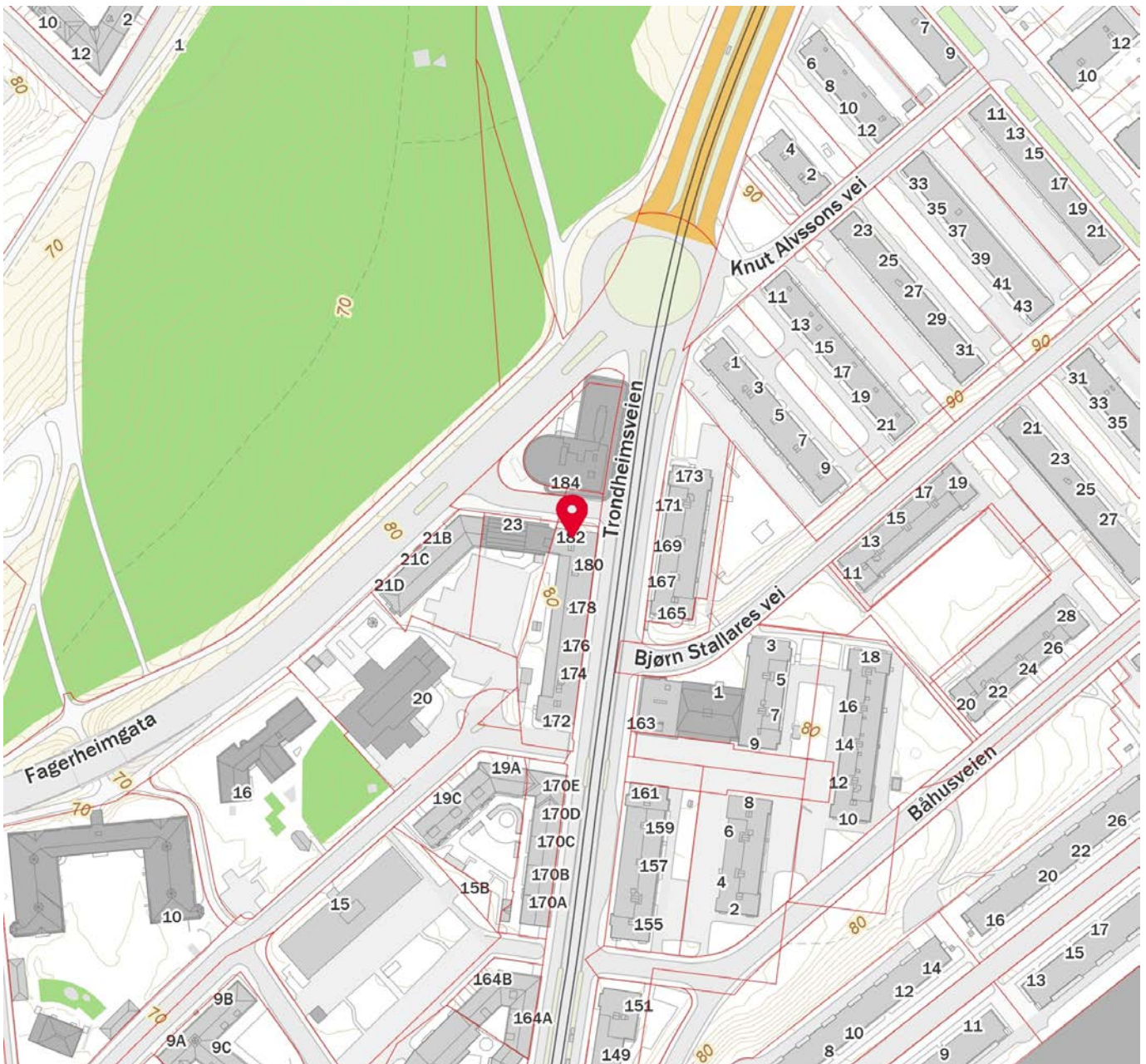
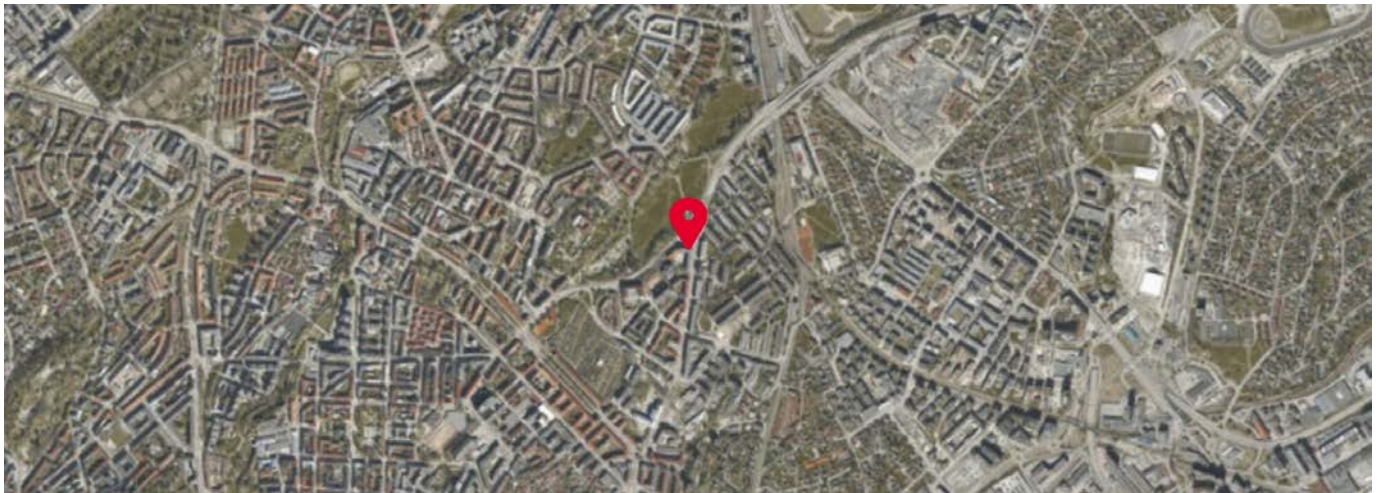


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Trondheimsveien 182 , 0570 OSLO



OSLO kommune



gnr. 83, bnr. 124



Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 19291-2357

Referansenummer: HO2053

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig



Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1936, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i bygårdens 3. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Oppusset bad i 2025 samt kjøkken og overflater i 2026. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak teknet med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong e.l. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong med tilfarere e.l. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning, men avvik ble registrert.

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2025. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2025 utført i regi av borettslaget med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning montert i 2026 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatterier.

Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkkenvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra 2025 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Føler til Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra 2025 og 2026 på kjøkken av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med veggventiler og vinduspalter dog mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

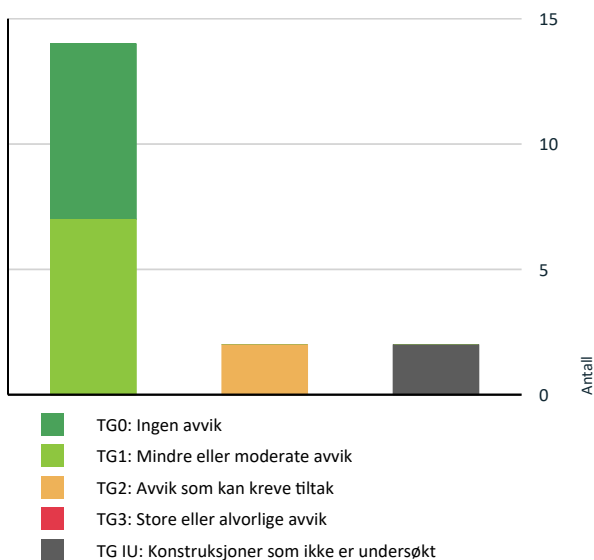
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er opprinnelig en 3-roms der kjøkken er flyttet ut i stue. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med tilfarere e.l. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning, men avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2025. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2025 utført i regi av borettslaget med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2025

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert i 2026 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra 2025 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Føler til Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra 2025 og 2026 på kjøkken av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG I Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med veggventiler og vinduspalter dog felles mekanisk avtrekksventil fra kjøkken og bad. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

TG IJ Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IJ Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nyere årstall, bad fra 2025 og utbedret punkter ved oppussing og nytt kjøkken i 2026.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iht. eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alle automatsikringer, men arbeider utført i 2025 og 2026 er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iht. eiers opplysninger.

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

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert med tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

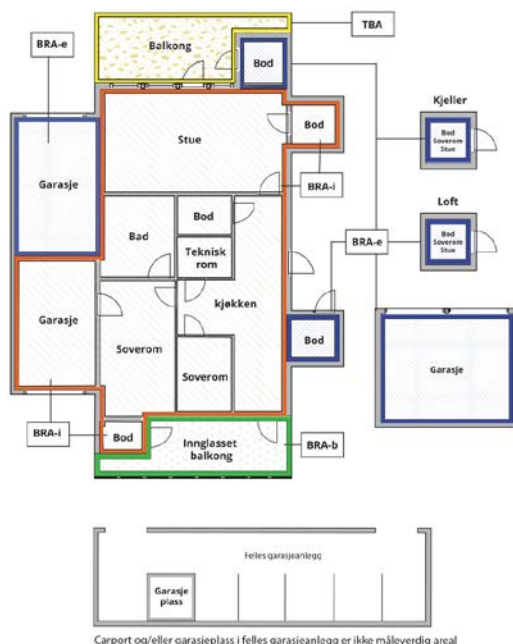
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	72			72	
Felles kjeller		5		5	
SUM	72	5			
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,58 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten er opprinnelig en 3-roms der kjøkken er flyttet ut i stue. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftens krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Cecilie Erdmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	124		0	1878.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 182

Hjemmelshaver

Thomas Erdmann

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
81/ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG	954511138	81	OBF	Thomas Andre Erdmann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

81

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82869928			

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.01.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thomas Erdmann

Boligen

Trondheimsveien 182
0570 OSLO

0301-83/124/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget. Badet ble også forstørret ved å fjerne en vegg og felle det som var en bod inn i det nye badet.

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

♦ Ja

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

Totalrenovering av bad

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning, lagt rør i rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Sentral oppvarming ble endret fra oljefyring til grunnvarme.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: trygg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler på bad



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrikker gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn 4 nye kurser til kjøkken, stue, soverom og gang. Trukket nye kabler til alle stikkontakter i leiligheten

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier har flyttet kjøkkenet til åpen kjøkkenløsning i stuen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Støy fra trafikken, både buss og trikk kjører i Trondheimsveien.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: gjort i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: 2024: byttet ytterdører 2024: oppstart baderomsrehabilitering 2023: Reklamasjon feilkobling elektrokjel 2023: Vedlikehold av balkonger i Trondheimsveien 172 2022: Isolert rør i kjeller etter asbestsanering. 2021: Sanert asbest fra rørisolasjon i kjeller 2021: Nye brannslukkingsapparater, brannteppe og røykvarsler utlevert til andelseiere 2020: Oljefyring erstattet med bergvarme som oppvarmingskilde for tappevann og vann til radiatorene 2020: Skiftet radiatorkraner til STAD ventiler og kuleventiler i kjeller + plugging av ubrukte radiatorkurser. 2020: Nye vinduer i alle andeler + kjeller og ytterdørene rehabilitert 2020: Nye porttelefoner 2020: Sikringsskap oppdatert med nye sikringer 2017: Utbedring av trapp til inngang 172 2016: Utbedring av prefabrikerte trapper i alle oppganger. 2015: Rehabilitering av tak 2015: Installering av brannsikre kjellerdører og røykluker i trappeløp 2015: Nytt låssystem på fellesdører og nye innvendige fellesdører 2015: Oppgradering av utebelysning 2015: Oppussing av fasade og utbedring av elektrisk anlegg næringslokaler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 27.01.26 Side 1 av 4



Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10082	Fødselsdato eier:	16.04.1986
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	Eiere:	Thomas Erdmann		
Organisasjonsnr:	954 511 138	Andelsnr:	81	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 892

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	361
	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	345
	Renter og avdrag	1 205
	Felleskostnader	4 854
	Renter og avdrag	565
	Avdrag IN-lån	1 003
	Renter IN-lån	2 459

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	872 920	Gjeld siste årsoppg.: 873 739
Klient ajourf. lån:	44 653 879,84	Klient gj. s. årsoppg.: 43 690 404

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 27.01.2026: 628 996
Andel av saldo: 12 296
Første termin/første avdrag: 15.12.2007 (siste termin 15.11.2027)

Lånenummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 27.01.2026: 2 038 484
Andel av saldo: 39 850
Første termin/første avdrag: 10.10.2014 (siste termin 10.07.2039)

Lånenummer: 83987186561, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 27.01.2026: 10 000 814
Andel av saldo: 195 502
Første termin/første avdrag: 01.10.2019 (siste termin 01.09.2049)

Lånenummer: 83987204233, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 249
Saldo per 27.01.2026: 2 794 691
Andel av saldo: 54 632

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 27.01.26 Side 2 av 4



Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10082	Fødselsdato eier:	16.04.1986
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	Eiere:	Thomas Erdmann		
Organisasjonsnr: 954 511 138				

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 15.11.2021 (siste termin 15.10.2046)

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 27.01.2026: 28 185 537

Andel av saldo: 570 641

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Guillon Riseth

Adresse: Observatoriegata 17 A

Postnr/-sted: 0254 OSLO

E-post: styret.orb@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.01.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	898 835	Andre inntekter:	7 539
Annen formue:	606 529	Utgifter:	24 101	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 482
Andelsnr:	81	Partialobligasjonsnr:	81

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935

Gårds/bruksnr: 83/124

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1878.8
------------------	------	-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82869928
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0401
Etasje:	1353	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	116-208	P-rom	71
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 27.01.26 Side 3 av 4



Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10082	Fødselsdato eier:	16.04.1986
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	Eiere:	Thomas Erdmann		
Organisasjonsnr: 954 511 138				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD

Våren 23 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeid av balkongene i Trondheimsveien 172. Balkongene ble pusset, malt og vasket. Det er i november 2024 tatt opp lån (lån 16368682059) for rehabilitering av badet. Rapport med informasjon kan fås av forretningsfører.

Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Kostnad for nøkkel belastes andelseier. Skilt til postkasse kan bestilles hos posten

GENERELL INFORMASJON

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Alle forsikringsskader meldes til OFB

Styrets telefonnummer er 98809237

UTLEIE

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER, RENHOLD

Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Byggheld AS og renhold av fellesarealer leveres av

Renhold Senter AS

IN-LÅN

Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368682059 (DNB). Lånoptak ifbm felles badet/rehabilitering i borettslaget.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Ved ønske om veiledning for innbetaling vennligst skriv epost til OBF; firmapost@obf.no

PARKERING

Borettslaget disponerer 6 parkeringsplasser utenfor Trondheimsveien 172. Parkeringsbevis kan fåes ved henvendelse til styret.

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Trondheimsveien 174, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler

DYREHOLD

Husdyrhold tillatt med forbehold om godkjenning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 27.01.26 Side 4 av 4



Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10082	Fødselsdato eier:	16.04.1986
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	Eiere:	Thomas Erdmann		

Organisasjonsnr: 954 511 138

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND OG KABEL-TV

Borettslaget har kollektivavtale for internett (fiber) med NextGenTel.

TV-pakker kan bestilles av den enkelte beboer og NextGenTel/Riks TV leverer TV-tjenester til borettslaget med avtalepris.

Annen informasjon:

Øvre Rosenhoff Borettslag

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.orb@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Øvre Rosenhoff Borettslag mandag 26.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 320 138 376 813 8

Passord: D6xL7jZ3

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag

Mandag 26.05.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Øvre Rosenhoff Borettslag

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**

Forslag til vedtak: Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 125 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status baderomsrehabilitering

Kort orientering fra styret om prosjektet og kostnader

5. Forslag

5.1 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen muligheten for å montere balkonger

Jeg tok opp denne saken i fjor også, men ønsker å legge den frem på nytt, nå som baderomsrenoveringen nærmer seg ferdigstillelse.

Oppsummering: Jeg ønsker at borettslaget utreder muligheten for balkonger. Fordelene ved dette, som beskrevet nedenfor, mener jeg er større enn ulempen ved økt fellesgjeld.

Dersom balkonger skal monteres, haster det også litt å få det på plass, da jeg forstår

at enkelte av bygningene i området er under vurdering til å bli fredet. Skal borettslaget noen gang få balkonger, må nok derfor et slikt prosjekt starte snart.

Mange av blokkene rundt oss har fått balkonger i senere tid, så det bør være mulig å løse dette teknisk. Slik jeg forstår det, vil kostnaden ved montering av balkonger påvirke salgsverdien positivt, slik at prosjektet totalt sett ikke vil gå i minus (dog heller ikke nødvendigvis medføre økonomisk gevinst umiddelbart).

Mitt argument er at det ville vært veldig fint å kunne sitte ute på balkong fra april/mai til september, og at bakgården ikke dekker dette behovet. Også de som bor i høy 1. etg. vil kunne ha glede av dette, da det øker bruksarealet knyttet til leiligheten. Bakgården gir ikke tilsvarende skjerming og er ikke like praktisk.

Andelseiere som ikke får balkong (f.eks. hvis det ikke er ønskelig ut mot gata) bør unntas fra å nedbetale disse på fellesgjelden. Kostnaden skal kun tas av de som får nytte av prosjektet.

Balkongene vil gi økt areal vår, sommer og høst, med tilsvarende økt livs- og bokvalitet. Økt areal og åpnere leiligheter ut vil forhåpentligvis også medføre mindre gjennomtrekk av beboere, da leilighetene blir mer attraktive. Mindre gjennomtrekk av beboere er positivt.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: borettslaget utreder mulighetene og kostnadene ved å montere balkonger til de leilighetene i borettslaget som det er praktisk mulig for.

5.2 Forslag fra Henrik Eftang Rø

Bedring av internett. Internett fremstår ekstremt tregt.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter leverandør

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Cilia Svendsen, Syed Wali Haider Hilani og Viola Svens.

Styremedlem på valg: ingen valgte, men vi ønsker at de som er på generalforsamling stiller opp

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2025

Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Styreleder, Olav Guillon Riseth
Styremedlem, Syed Wali Haider Gilani
Styremedlem, Viola Svens
Styremedlem, Cilia Svendsen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Øvre Rosenhoff Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Olav Guillon Riseth
Styremedlem, Cilia Svendsen
Styremedlem, Viola Svens
Styremedlem, Syed Wali Haider Gilani

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.orb@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Øvre Rosenhoff Borettslag

Øvre Rosenhoff Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954511138. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 84 boligenheter og 1 andre enheter. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Parkering

Borettslaget disponerer 6 parkeringsplasser utenfor Trondheimsveien 172. Parkeringsbevis kan fås ved henvendelse til styret.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Bygghrift AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektivavtale for internett (fiber) hos NextGenTel. TV-pakker kan bestilles av den enkelte beboer og NextGenTel/Riks TV leverer TV-tjenester til borettslaget med avtalepris.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Kostnad for nøkkel belastes andelseier. Skilt til postkasse kan bestilles hos posten. Styret fikser navn på ringeklokke på forespørsel fra beboer.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Øvre Rosenhoff Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Jevnlig vernerunde

Forsikring

Eiendommen til Øvre Rosenhoff Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869928.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: byttet ytterdører 2024: oppstart baderomsrehabilitering

2023: Reklamasjon feilkobling elektrokjel 2023: Vedlikehold av balkonger i Trondheimsveien 172 2022: Isolert rør i kjeller etter asbestsanering. 2021: Sanert asbest fra rørisolasjon i kjeller 2021: Nye brannslukningsapparater, brannteppe og røykvarsler utlevert til andelseiere 2020: Oljefyring erstattet med bergvarme som oppvarmingskilde for tappevann og vann til radiatorene 2020: Skiftet radiatorkraner til STAD ventiler og kuleventiler i kjeller + plugging av ubrukte radiatorkurser. 2020: Nye vinduer i alle andeler + kjeller og ytterdørene rehabilitert 2020: Nye porttelefoner 2020: Sikringsskap oppdatert med nye sikringer 2017: Utbedring av trapp til inngang 172 2016: Utbedring av prefabrikerte trapper i alle oppganger. 2015: Rehabilitering av tak 2015: Installering av brannsikre kjellerdører og røykluker i trappeløp 2015: Nytt låssystem på fellesdører og nye innvendige fellesdører 2015: Oppgradering av utebelysning 2015: Oppussing av fasade og utbedring av elektrisk anlegg næringslokaler 2014: Rehabilitering av brannbalkonger og balkonger til leilighetene i 172 2014: Innkjøp av ny port til bakgården 2013: Brannslukningsapparater og røykvarslere installert i fellesområder 2013: Kontroll av alle sikringsskap og bytting av gamle lysarmaturer 2013: Nye varmtvannstanker og ny el-kjele 2013: Utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2009: Maling av vinduer og ytterdører 2009: Spyling av fasade 2009: Innkjøp av nye vaskemaskiner til fellesvaskeriet 2007-2008: Oppussing av oppganger 2007-2008: Nye branndører og låssystem til alle leiligheter 2001: Rehabilitering av hage/bakgård 1998-1999: Rehabilitering av bad

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 - 10 møter (sporadisk) og behandlet 4-5 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: rehabilitering av ytterdører og baderom/VVS

07.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 036 063	4 244 520	4 581 283	7 615 427
Sum		5 036 063	4 244 520	4 581 283	7 615 427
Sum		5 036 063	4 244 520	4 581 283	7 615 427
Forretningsførsel og revisjon	2	250 269	222 866	244 684	253 500
Lønn og honorar	3	142 625	142 625	142 625	142 625
Vedlikehold	4	2 245 733	299 250	475 000	580 000
Eksterne tjenester	5	1 019 300	420 183	340 200	806 000
Kabel-tv og bredbånd		235 841	230 292	224 060	240 000
Forsikring		199 539	186 271	199 178	187 000
Kommunale avgifter		707 333	612 585	705 500	791 000
Brensel og strøm		461 487	565 083	600 000	540 000
Andre driftsutgifter	6	97 933	74 898	80 000	59 000
Sum		5 360 061	2 754 052	3 011 247	3 599 125
Driftsresultat før individuell innbetaling		-323 998	1 490 468	1 570 036	4 016 302
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-323 998	1 490 468	1 570 036	4 016 302
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	143 654	119 659	0	0
Renteinntekter	7	225 086	46 424	1 200	1 200
Rentekostnad	8	1 233 210	861 014	961 614	2 601 307
Andre finansposter	9	-16 894	-15 716	-5 000	-5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-847 576	-679 215	-955 414	-2 595 107
Årsresultat	10	-1 171 574	811 254	614 622	1 421 195
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-10 848 560	-588 328	-613 582	-652 944
Opptak lån		40 000 000	0	0	0
Endring i disponible midler	10	27 979 865	222 926	1 040	204 623

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	17	110 000	110 000
Bygninger	17, 18	5 568 297	5 568 297
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		5 680 897	5 680 897
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 789	17 857
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	56 706	51 537
Andre fordringer		458 898	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		29 742 949	1 643 022
Innestående på særvilkår	13	44 874	43 344
Sum omløpsmidler		30 347 226	1 755 760
SUM EIENDELER		36 028 123	7 436 657

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	8 400	8 400
Annen egenkapital 1.1		-10 745 386	-11 556 640
Årets resultat	10	-1 171 574	811 254
Sum egenkapital	15	-11 908 560	-10 736 986
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	45 928 167	16 776 727
Borettsinnskudd		1 147 709	1 147 709
Sum langsiktig gjeld		47 075 876	17 924 436
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		693 176	59 145
Påløpne renter		98 866	93 409
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		51 395	0
Annen kortsiktig gjeld		17 370	96 702
Sum kortsiktig gjeld		860 808	249 207
Sum gjeld		47 936 683	18 173 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 028 123	7 436 657

Oslo 31.12.24

Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Olav Guillon Riseth
Styreleder

Syed Wali Haider Gilani
Styremedlem

Cilia Svendsen
Styremedlem

Viola Svens
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 752 418	2 609 628	2 752 369	3 469 427
3602 Leieinntekt forretningslokaler	212 736	204 540	212 723	219 106
3607 Renter og avdrag	1 537 984	1 349 904	1 537 743	3 818 350
3609 Brenseltillegg	8 448	8 448	8 448	7 744
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	266 734	0	0	0
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	181 543	0	0	0
3630 Dugnadbidrag	76 200	72 000	70 000	100 800
Sum	5 036 063	4 244 520	4 581 283	7 615 427

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	7 500
Forretningsførerhonorar	184 422	181 692	188 964	191 000
Aksjeutbytte fra OBF	-143 654	-119 659	0	0
Annen regnskapsførsel	59 722	35 674	50 000	55 000
Sum	106 615	103 207	244 684	253 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	125 000	125 000	125 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625	17 625	17 625
Sum	142 625	142 625	142 625	142 625

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 452 844	167 343	475 000	580 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	753 533	103 707	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	978	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	21 356	20 284	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	6 938	0	0
6695 Egenandel forsikring	18 000	0	0	0
Sum	2 245 733	299 250	475 000	580 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	190 568	155 995	150 800	240 000
6360 Renhold	114 863	102 750	114 400	106 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	25 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	579 638	151 645	50 000	450 000
6740 Honorar konsulenttjenester	39 000	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	95 232	9 794	0	0
Sum	1 019 300	420 183	340 200	806 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 768	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 301	0	0	0
6905 Mobiltelefon	0	5 460	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	13 029	6 530	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 561	8 593	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 314	8 022	0	0
7772 Andre gebyrer	4 930	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	59 699	40 625	80 000	59 000
Sum	97 933	74 898	80 000	59 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	205 070	46 424	1 200	1 200
8059 Andre renteinntekter	20 016	0	0	0
Sum	225 086	46 424	1 200	1 200

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Renter lån 8398.71.51520	128 846	115 224	128 899	122 842
8146 Lånenr 8398.71.86561	603 306	527 553	599 323	584 997
8155 Lånenr 1636.86.82059	266 734	0	0	1 682 083
8156 Lånenr 8398 71 26771	63 885	68 540	64 151	46 908
8157 Lånekonto 8398.72.04233	170 439	149 697	169 241	164 477
Sum	1 233 210	861 014	961 614	2 601 307

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-16 894	-15 716	-5 000	-5 000
Sum	-16 894	-15 716	-5 000	-5 000

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 506 553	1 283 627
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 171 574	811 254
Opptak av langsiktig lån	40 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	-10 848 560	-588 328
B. Årets endring i disponible midler	27 979 865	222 926
C. Disponible midler 31.12	29 486 418	1 506 553

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	16 719	15 630
1749 Forskuddsbetalte kostnader	39 987	35 907
Sum	56 706	51 537

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 44 874,39 øremerket vedlikehold.

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 84 andeler a kr 100,-

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering knyttet til ENØK prosjektet			Rehabilitering Baderomsrehabilit vedr. asbestsanering samt refinansiering av lån 8398.71.56689.	
Lånenummer:	83987186561	83987151520	83987126771	83987204233	16368682059
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2007	2021	2024
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.85 %	5.85 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	01.09.2049	10.07.2039	15.11.2027	15.10.2046	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000	3 190 000	4 800 000	3 100 000	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 386 725	2 249 264	1 215 276	2 925 462	0
Avdrag i perioden:	178 389	89 873	284 396	62 964	10 181 543
Opptak i perioden:	0	0	0	0	40 000 000
Lånesaldo 31.12:	10 208 336	2 159 391	930 880	2 862 498	29 818 457
Saldo 5 år frem i tid:	9 138 538	1 622 644	0	2 485 423	26 649 143

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368682059	3	582 909	1 748 727
	1	548 922	548 922
	3	463 313	1 389 939
	1	429 326	429 326
	5	417 784	2 088 920
	5	414 898	2 074 490
	32	340 832	10 906 624
	32	312 937	10 013 984
	2	308 769	617 538
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987126771	3	18 197	54 591
	1	17 136	17 136
	3	14 464	43 392
	1	13 403	13 403
	5	13 042	65 210
	5	12 952	64 760
	32	10 640	340 480
	32	9 769	312 608
	2	9 639	19 278
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987151520	3	42 213	126 639
	1	39 752	39 752
	3	33 552	100 656

Lån

	1	31 091	31 091
	5	30 255	151 275
	5	30 046	150 230
	32	24 682	789 824
	32	22 662	725 184
	2	22 360	44 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186561	3	199 559	598 677
	1	187 923	187 923
	3	158 615	475 845
	1	146 980	146 980
	5	143 028	715 140
	5	142 040	710 200
	32	116 684	3 733 888
	32	107 134	3 428 288
	2	105 707	211 414
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987204233	3	55 958	167 874
	1	52 695	52 695
	3	44 477	133 431
	1	41 214	41 214
	5	40 106	200 530
	5	39 829	199 145
	32	32 719	1 047 008
	32	30 041	961 312
	2	29 641	59 282

Kommentarer til lån

Borettslagets lån og borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 5.568.297,-

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 678 297
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 678 297
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 678 297

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1936, og kjøpt i 1979 for kr 4.695.490,- Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Øvre Rosenhoff Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Rosenhoff Borettslag

Styreleder	Olav Guillon Riseth (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Cilia Svendsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Viola Svens (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Syed Wali Haider Gilani (sign.)	24.03.2025

Til generalforsamlingen i Øvre Rosenhoff Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Rosenhoff Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 171 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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>.

Lillestrøm, 1. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

01.04.2025 16:11:08

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Øvre Rosenhoff Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 30 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Olav Guillon Riseth valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 125 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status baderomsrehabilitering

Styret orienterte om at skader og mangler følges opp av styret via OPAK. Eventuelle mangler bes rettes direkte til leverandør med styret og OPAK på kopi.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen muligheten for å montere balkonger

Det vedtas at borettslaget utreder mulighetene og kostnadene ved å montere balkonger til de leilighetene i borettslaget som det er praktisk mulig for.

Vedtak:

Forslaget falt- 10 stemte for, 11 stemte mot, og 9 stemte blankt.

5.2 Forslag fra Henrik Eftang Rø

Det ble informert om av beboerne at bytte av ruter har medført bedre nett. Det anbefales at den enkelte andelseier kontakter leverandør på tlf 98 70 79 79 (NextGentel) og forsøker å monter ny ruter om dere opplever problemer.

Vedtak:

Forslagstiller trakk forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Stine Feie Haram, Viola Svens og Inger-Johanne Flatla ble valgt for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18:13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Olav Guillon Riseth 1 år igjen
- Styremedlem: Stine Feie Haram for 2 år
- Styremedlem: Viola Svens for 2 år
- Styremedlem: Inger-Johanne Flatla for 2 år

Protokoll for Øvre Rosenhoff Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Olav Guillon Riseth (sign.)	26.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Øvre Rosenhoff Borettslag

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Innkalling

Tid: mandag 26.02.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2024 i Øvre Rosenhoff Borettslag mandag 26.02.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/2060412986>

Oppgi passkode: 741 963

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 206 041 2986#

Passord: 741963#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag

mandag 26.02.2024 17:00 via Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak av navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Forslag

2.1 Baderomsrehabilitering

Etter generalforsamling i 2023 og ytterligere utredning kommer OPAK tilbake for å legge frem forslag til gjennomføring og presentere kostnadsestimat for prosjektet med baderomsrehabilitering.

Det blir et stort prosjekt for borettslaget og det oppfordres derfor til å lese gjennom vedlagt dokumentasjon i forkant av møtet, særlig tilstandsvurdering og notat om bevaringsverdige bad. For ordens skyld inntas også foreløpig kravspesifikasjon mottatt fra OPAK.

Forslag til vedtak: Generalforsamling beslutter at det er ønskelig å gå videre med løsningsforslaget som er presentert av OPAK.

2.2 Finansiering ved låneopptak

Tiltaket foreslås finansiert ved låneopptak. Alternativet er kapitalinnkreving, men da vil all økonomisk byrde falle på dagens eiere, istedenfor å fordeles på eierne i badenes levetid.

OPAK har satt opp et foreløpig kostnadsestimat på kr 33 246 000.

Det kan alltid oppstå uventede kostnader med slike prosjekter, så styret anser det som hensiktsmessig at generalforsamlingen innvilger et låneopptak iht kostnadsestimatet + 20 %. Grovt beregnet tilsvarer dette kr 40 MNOK.

Ved låneopptak vil felleskostnadene økes iht gjeldende nedbetalingsplan.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar med dette å ta opp et lån inntil kr 40 000 000, med minst 25 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med rehabilitering av bad. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, Gnr. 83 Bnr. 124, for lånet. Styret gis videre mandat til å beslutte hvilken bank lånet tas opp i.

Andelseierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende borettslagets utgifter til långiver ved låneopptaket.

2.3 IN-ordning

Ved etablering av IN-ordning vil andelseiere kunne innfri hele eller deler av sin andel gjeld, og få redusert sine månedlige felleskostnader tilsvarende.

Dette er en ordning som kommer med noen kostnader som for 2024 ligger på:

- kr 12 500 i etableringsgebyr (engangsbeløp)
- kr 7 000 i avregningsgebyr (årlig)
- kr 1550 i nedbetalingsgebyr (per nedbetaling, faktureres andelseier)

Se vedlagte skriv som forteller litt mer om IN-ordningen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å etablere IN-ordning på lån som tas opp ifbm baderomsrehabiliteringen.

Ordningen trer i kraft etter at låneopptak er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

TILSTANDSRAPPORT



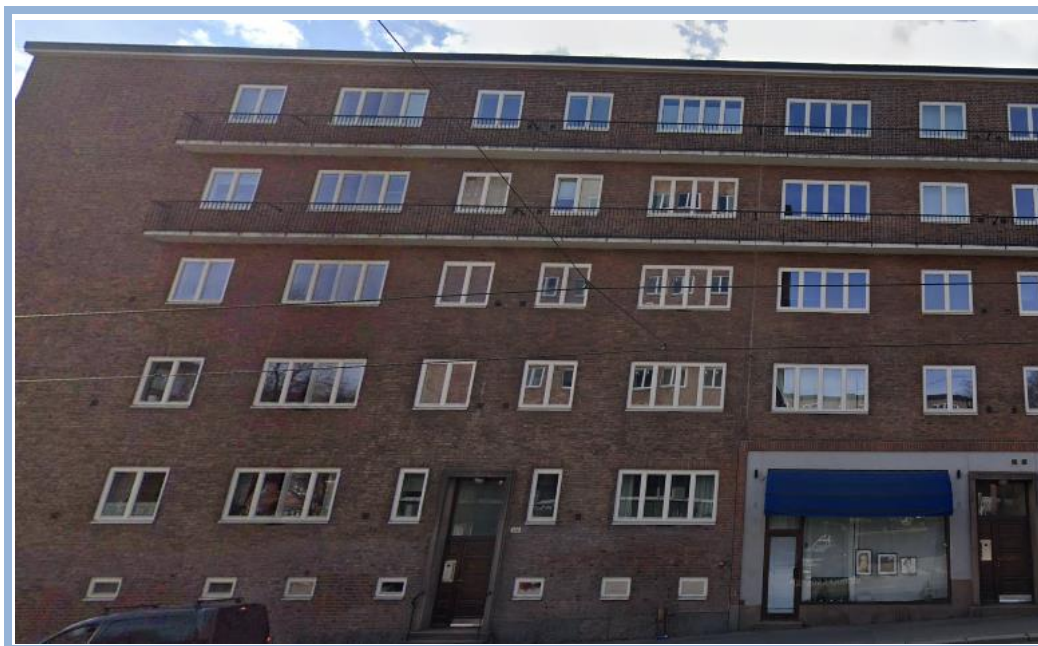
139718 Trondheimsveien 172-182

RAPPORT

Oppdragsgiver: 116 Borettslaget Øvre Rosenhoff

11.05.2023

Tilstandsvurdering baderom og avløpsrør



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engbrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[LinkedIn](#)

Innhold

Oppdragsopplysninger 3

Sammendrag..... 3

Oppdrag 3

Hensikt..... 3

Eiendom 4

Opplysninger 4

Funn fra befaringen 5

Vurdering/årsak 12

Tiltak 13

Kostnader 15

Forutsetninger 15

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning..... 16

139718 Trondheimsveien 172-182

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Trondheimsveien 172-182, 0572 OSLO
 Møtested: Trondheimsveien 172-182
 Oppdragsgiver: 116 Borettslaget Øvre Rosenhoff
 Oppdragsleder: Karol Edward Bujnicki
 Befaringsnummer: 01
 Befaringsdato: 30.03.2023
 Oppdragsbeskrivelse: Forprosjekt/kartlegging for rehabilitering av bad, avløpsrør og vanntilførsel til badet i Øvre Rosenhoff Borettslag

☒ Egenkontroll 12.05.2023 KEB ☒ Sidemannskontroll 12.05.2023 MKH ☒ Overordnet kontroll 12.05.2023 ÅB

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
116 Borettslaget Øvre Rosenhoff		Silje Eiane	eiane.silje@gmail.com	delvis	
OPAK AS		Karol Edward Bujnicki	karol-edward.bujnicki@opak.no	X	
		Marcus Kløvstad Halvorsen	marcus.halvorsen@opak.no	X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Karol Edward Bujnicki og Marcus Kløvstad har gått befaring og har vurdert tilstanden til avløpsanlegget, samt baderommene i borettslaget Øvre Rosenhoff.. Baderommene bærer preg av slitasje og det ble registrert flere mangler rundt fuktsikring av sluk. Vanntilførselen til bad og kjøkken er også av varierende tilstand og fra forskjellige typer rør, kobberrør, prisolrør og rør -i rør system. Badene ble rehabilitert i regi av borettslaget på 90 tallet. Ved de befarte badene hadde kun ett av disse fordelerskap på badet. Dette badet hadde blitt rehabilitert i 2020. En del av leilighetene har flyttet kjøkkenet fra opprinnelig plassering, og disse er nå koblet opp på rørstammen til badene. De opprinnelige kjøkkenet har en egen rørstamme til avløpsrør og vanntilførsel som er fra byggeår. Det ble også registrert manglende branntetting rund en del av gjennomføringene. OPAK anbefaler at baderommene rehabiliteres i sin helhet, dette innebærer nye rør for vanntilførsel både til kjøkken og bad. Det anbefales å bytte sluk og de horisontale avløpsrørene frem til rørstammen. Selve rørstammen som er på 90 tallet kan beholdes. Avløpsrøret fra kjøkken anbefales strøppekjørt. Manglende branntetting rundt gjennomføringer må også utføres. Videre ble det registrert at det tidligere har vært mekanisk avtrekk på ventilasjonskanalene på taket og disse er blitt fjernet. Dette har medført til dårligere avtrekk i leilighetene og her anbefales det å montere nye trykkstyre vifter for å håndtere avtrekket i leilighetene. Det er utarbeidet et kostnadsestimat for de anbefalte tiltakene i rappoerten.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av 116 Borettslaget Øvre Rosenhoff, jamfør bestilling av 16.03.2023

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å kartlegge og vurdere tilstanden på avløpsrørene, tappevannsrørene og baderommene. Vurderingen skal benyttes som grunnlag for mulig baderomsrehabilitering.

139718 Trondheimsveien 172-182

Eiendom

Eiendommen består av en bolig blokk fra 1935 oppført hovedsakelig i tegl med etasjeskiller og kjeller i betong. Det er totalt 85 boenheter fordelt på 6 oppganger med 5 etasjer.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

- Badene ble rehabilitert på 1990-tallet i regi av borettslaget.
- Avløpsrørene som tilhører baderommene, er tidligere skiftet ut i forbindelse med baderomsrehabiliteringen
- En del av leilighetene har flyttet kjøkkenet fra opprinnelig plassering.
- En del av manglene som ble påpekt i rapporten fra Rørleggersentralen er blitt utbedret. Dette gjelder i hovedsak blindrør hvor det var fare for legionella.

OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

- Rapport fra Rørleggersentralen, datert 21.05.2021, som beskriver tilstanden til rør i kjeller etter en visuell inspeksjon.

139718 Trondheimsveien 172-182

Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser et av badene som ble befart. Badene er på ca.4 m2 og har servant, dusjhjørne og toalett. Sjakten hvor avløp og vannrør er ført er merket med rød pil.
	På badene er det montert en luke i himlingen med tilgang til stoppekran.

Bilde av funn	Beskrivelse
	I arealet over himlingen er det tilgang til koblinger og stoppekran. Vannrøret som føres fra kjeller opp i leilighetene er utført i isolerte kobberrør. Avløpet er utført i MA rør.
	Bildet er tatt i luken på en annen leilighet enn bilde over, her er det benyttet en blanding av et rør-i-rør-system og prisol rør. Rør i rør systemet mangler det ytre varerøret. Ved eventuell lekkasje på røret vil vannet renne ned på himlingen og kan trenge bak membransjiktet.
	Bildet er tatt over himling på et av badene og viser undersiden av sluket fra badet i leiligheten over. Her er ikke sluket tilstrekkelig branntettet i gjennomføringen. Manglende brannsikring rundt gjennomføringer ble registrert på de fleste badene som ble befart. Dette gjelder også i kjeller.

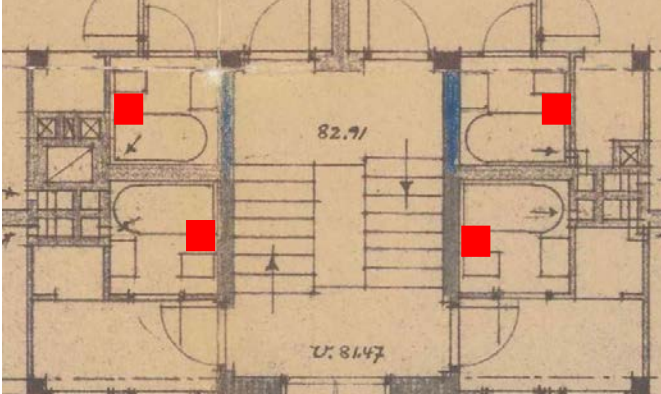
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser en gjennomføring gjennom vegg til et avløpsrør fra kjøkken i leiligheten over. Her er gjennomføringen tettet med byggskum. Byggskum som er benyttet er ikke godkjent som brannsikring rundt gjennomføringen.
	I himlingen er det montert et avtrekk til ventilasjonene, denne er ført inn til blokkens ventilasjonskanal med et fleksibelt spirorør. Gjennomføringen er tettet med Glava isolasjon.
	På et av badene bulet flisene på veggen ut. Nøyaktig årsak til denne skaden er ukjent, men basert på undersøkelser kan det tyde på at dette kan ses i sammenheng med høy fuktbelastning som har medført til at flisene løsner.

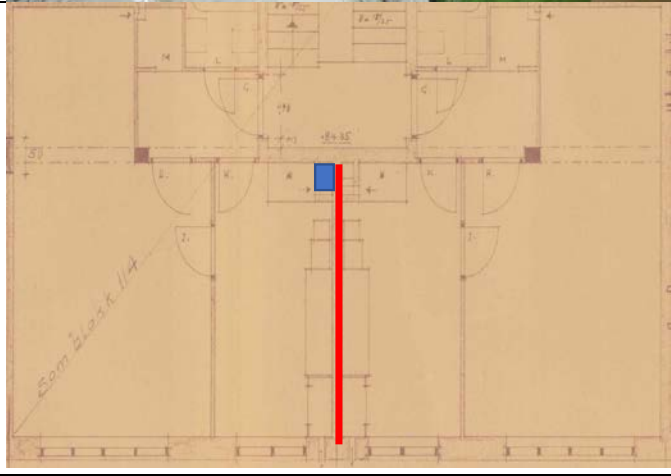
139718 Trondheimsveien 172-182

Bilde av funn	Beskrivelse
	Under befaring av slukene kunne det ikke registreres at membranen er ført forbi klemringen. • Klemring • Synlig MA sluk Mellom klemring og sluk skal membranen være synlig.
	På et av badene har det i senere tid blitt lagt nye varmekabler og fliser oppå eksisterende fliser. Over klemringen er det lagt et glidesjikt i ukjent materiale. Dette ble sannsynligvis lagt i forbindelse med ny påstøp og fliser oppå eksisterende gulv.
	Over himlingen på flere bad er det merker etter lekkasje og høy fuktbelastning.

Bilde av funn	Beskrivelse
 30/03/2023 07:25	Over himlingen er det koblinger til vannrør med stoppekran til den aktuelle leiligheten. MA røret tilhører sluket fra badet ovenfor.
 30/03/2023 10:56	I flere av leilighetene er kjøkkenet flyttet fra opprinnelig plassering og ut i stuen. Under dette arbeidet har vanntilførselen blitt flyttet fra egen stamme til stammen på badene. Dette har medført åpne gjennomføringer gjennom vegger i badet og den tilstøtende boden og inn på kjøkkenet. Disse gjennomføringene har sannsynligvis ikke brannkrav, men vil være svake punkter med tanke på fuktighet som kan smitte gjennom hullene

139718 Trondheimsveien 172-182

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet er tatt i en leilighet hvor kjøkken er blitt flyttet fra opprinnelig plassering. Bildet er tatt i boden mellom nytt kjøkken og baderom og viser gjennomføringen inn til sjakten hvor rørene er ført.
	Tegningen er hentet fra skaksinnsyn hos PBE og viser planløsningen på baderommene. De røde firkantene markerer hvor det er plassert en sjakt hvor avløp og vannrør føres vertikalt i blokkene.

Bilde av funn	Beskrivelse
	I enkelte boenheter hvor kjøkkenet er flyttet er det montert en pumpeløsning som skal håndtere avløpsvannet fra kjøkkenet. Dette er utført fordi avløpet er koblet til et avløpsrør som kommer i taket i boden.se bilde under. 
	Bildet er tatt på kjøkken som har original plassering og viser avløpet til kjøkkenet. Sjakten går fra kjeller opp til øverste etasje. Fra sjakten er det ført avløp og vanntilførsel gjennom veggen inn til naboen.
	Opprinnelig plantegning hentet fra byggesak hos PBE og viser opprinnelig planløsning på leilighetene mot Trondheimsveien. Den blå firkanten markerer hvor rørsjakten til kjøkkenet er plassert, den røde streken indikerer veggen som deler leilighetene. Rørsjakten er ført gjennom leiligheten på venstre side. I hver etasje er det en forgrening til avløp og vannrør som går i sjakten og gjennom veggen som skiller det to leilighetene.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser hovedvannledningen inn i bygget med stoppekran. Denne er fra byggeåret og bør skiftes ut.

Vurdering/årsak

Baderommene:

De fleste baderommene er rehabilitert i på 90-tallet og bærer preg av lang tids bruk og er modne for rehabilitering. Avløpet er utført med støpejernsrør fra KJ-MA skrudd sammen med jetkoblinger. Dette er en løsning som også praktiseres i dag. Vanntilførselen til badene er bestående av halvharde loddede kobberrør (prisolrør). Disse vannrørene er ikke utskiftbare og en eventuell lekkasje fra disse vil ikke kunne synliggjøres. I de fleste slukene som ble undersøkt var det vanskelig å stadfeste hva slags membran som er benyttet da det var vanskelig å registrere noe membran under klemringen på slukene. Ved enkelte tilfeller opplyste beboer å være kjent med at det er lekkasje rundt sluket og derfor ble ikke dusjen benyttet. Noen av badene er pyntet på ved at det er lagt flis på flis på gulvet. På et av badene bulet flisene på veggen ut og står i spenn. Alle badene har nedsenket himling og i himlingen er det ført vannrør til de forskjellige installasjonene, det er også ført en fleksibel ventilasjonskanal fra avtrekk i himlingen til ventilasjonskanal som er mellom bod og bad. Føringsveien for vann tilførsel og avløp er ført i en sjakt som er plassert mellom toalett og dusjnise på vegg mot trappeoppgang. Fra sjakten er det forgreninger til kjøkken på de enhetene hvor kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering. Over himlingene ble det registrert en del merker etter stor fuktbelastning.

Dørterskelen til badene varierer noe i forhold til om badet har fått et nytt lag med fliser på gulvet. Enkelte har derfor ikke tilstrekkelig høyde på terskel.

Kjøkken:

Som tidligere nevnt er det en del boenheter som har flyttet plasseringen av kjøkkenet fra opprinnelig plassering. På opprinnelig kjøkken er det en rørsjakt som er plassert i hjørnet på kjøkkenet og

naboleiligheten som ligger vegg i vegg er koblet inn på denne sjakten. Avløpsrørene her er fra byggeår, vannrørene varierer noe mer, da det er enkelte som har byttet ut de opprinnelige. I boenhetene hvor kjøkkenet er flyttet er tilførsel av vann og avløp løst på litt forskjellige måter. Vanntilførselen til det nye kjøkkenet er i hovedsak ført fra sjakten i badet over himling, gjennom bod og til det nye kjøkkenet. Når det gjelder avløp er det noen forskjellige løsninger. I enkelte boenheter er rørsjakten på badet plassert på vegg mot bod, dermed er avløpet ført gjennom boden og inn på rørsjakten som er plassert på badet. I to av boenhetene (ny kjøkkenløsning) som ble befart ble det registrert en pumpeløsning på avløpet fra kjøkkenet inne i boden. Dette fordi avløpet er koblet til stammen på et høyereliggende punkt og dermed kreves det en pumpe for å føre avløpsvannet fra kjøkkenet til hoved avløp. I noen boenheter går det et avløpsrør fra taket som håndterer takvannet. Dette nedløpet er fra byggeår og er koblet til hoved avløpet.

Avløpsrør og vannrør generelt

Generelt sett bærer røranlegget preg av noe etterslep, vi kan skille mellom 5 forhold på bygget. Varmesentral/ teknisk rom: Her er det utført flere utbedringer i senere tid og pr. nå kreves kun løpende service av komponenter. Badet: 90-talls installasjon tappevannsinnsstasjonen er utdatert i forhold til dagens standarder, avløp kan vurderes å beholde deler av anlegget. Kjøkkenstammer: Mulig fra byggeår, vannrør bør fjernes/ skiftes avløp kan vurderes strømkjørt. Innvendig taknedløp: Mulig fra byggeår, erfaringsmessig er disse rørene i bedre stand enn kjøkkenstammer da de ikke har hatt den samme belastningen som for eksempel avløp fra kjøkken. Er noen kjøkken tilkoblet disse stammene i senere tid, men omfanget av dette ser ikke ut til å være stort. Bunnledning og vanntilførsel i kjeller: Vanntilførsel til bygget som kommer fra Trondheimsveien. Dette er vanntilførselen til hele bygget og er et kritisk sted på anlegget hvis det skulle oppstå hendelser. Denne har passert sin levetid og hvor lenge denne vil vare videre er høyst usikkert.

Andre forhold

Det anbefales at ventilasjonen i blokken vurderes, det fremkommer i opprinnelige tegninger og beskrivelser at det var montert 8 stk. mekaniske vifter på taket som skulle håndtere ventilasjonen. Viftene er på et tidspunkt fjernet og det er per dags dato ingen mekaniske vifter på taket. I boenhetene ble det registrert 2 ventilasjonskanaler, fra badet er det ført en fleksibel spiro rør fra himling inn til ventilasjonskanal. Avtrekket i ventilasjonskanalen er mangelfullt, og dette bidrar til økt dampmengde på badet under dusjing.

Tiltak

Basert på undersøkelser på befaringen og vurderingen av baderommene, rørstammer og avløp anbefales det å gjøre større tiltak i borettslaget. Flere av de befarte badene er i slik stand at disse er modne for rehabilitering. Det er stor usikkerhet knyttet til fuktsikringen av membranen i sluket.

Når det gjelder vannrør i bygget så anbefales det at disse skiftes ut da disse er av varierende kvalitet og ingen av rørene er utskiftbare. Det anbefales at det skiftes ut til et rør i rør system som er utskiftbart og eventuelle lekkasjer vil synliggjøres. De vertikale avløpsrørene som går i rørsjakt

gjennom badene anses til å være i god tilstand. Det er mer usikkerhet knyttet til de horisontale rørene som går fra sluk på bad og inn til rørsjakten.

Vann og avløp til kjøkken vurderes til å være mellom 50 og 80 år som er anslått levealder fra Sintef byggforsk for denne typen rør. Det kan vurderes om det er hensiktsmessig og eliminere vannledningene i sjakt til kjøkken da flere har avkoblet seg disse og koblet seg på fra baderomssjakten. Ved å eliminere vannrørene i den ene sjaktet vil dette redusere driftskostnader og minske utbedringskostnadene. Dette utføres ved å kun hente vann fra sjakten til badene og videreføre disse til kjøkkenet. Avløpet i kjøkkensjakten kan bevares, men anbefales å strømpeskjøres for å forlenge levetiden.

Bunnledning og vanntilførsel i kjeller: Her bør det legges inn i en vedlikeholdsplan at stoppekranen skiftes ut. Det kan også vurderes om rørstrekket bør skiftes ut mellom stoppekran og avgrening ute i Trondheimsveien. Her kan det være mulighet til å grave under bakken uten å åpne asfalt på fortauet til kommunen. Bunnledningen(avløp) under betongen kan også vurderes strømpeskjørt da kollapser her vil resultere i at man må åpne gulv for å komme til avløpsrør.

Tiltakene som anbefales er som følger:

- Totalrehabilitering av baderommene. Dette innebærer riving av eksisterende Inkludert skiftning av horisontale avløpsrør og alle sluk på badet frem til rørsjakten. Vertikale avløpsrør i sjakten byttes ikke. Nye vannføringsrør, type rør-i-rør system monteres med fordelerskap i hver boenhet. Det anbefales da å legge vanntilførselsrør fra rørsjakten på badene til kjøkken enten om det har ny plassering eller opprinnelig.
- Avløpsrøret som tilhører opprinnelig kjøkken anbefales strømpeskjørt for å forlenge levetiden. Her er det mange som ikke lenger er koblet opp med sitt kjøkken da dette er blitt flyttet til et annet sted i leiligheten og dermed er belastningen mindre på disse.
- Avløpet fra kjøkken som har ny plassering kobles til avløpstammen i badet, her foreligger det en mulighet til å legge opp avløpsrør fra på badet og til boden på de enhetene som har opprinnelig plassering av kjøkkenet. Dette gjør det enklere i fremtiden å flytte kjøkken slik mange enheter har gjort.
- Det anbefales å montere trykkstyrt vifte på taket. Dette vil øke avtrekket i leilighetene og ikke minst på badet. Viften vil håndtere trekket i ventilasjonskanalen etter behov og belastning. Strømforbruket på en slik vifte er relativt lavt og vil ikke utgjøre store kostnader.
- Hovedvannledningen inn i bygget skiftes ut fra forgreningen fra Trondheimsveien.

Salvageable	Initial Cost	Useful Life	Residual Value	Annual Depreciation Expense
Refrigerator in a bar	\$5,000	10 years	\$500	\$450.00
Motor car owned for business purposes	\$25,000	5 years	\$2,000	\$4,800.00
Refrigerator in a restaurant	\$10,000	10 years	\$1,000	\$900.00
Refrigerator in a grocery store	\$8,000	10 years	\$800	\$720.00
Refrigerator in a hospital	\$12,000	10 years	\$1,200	\$1,080.00
Refrigerator in a school	\$6,000	10 years	\$600	\$540.00
Refrigerator in a church	\$4,000	10 years	\$400	\$360.00
Refrigerator in a home	\$3,000	10 years	\$300	\$270.00
Refrigerator in a business	\$7,000	10 years	\$700	\$630.00
Refrigerator in a government building	\$9,000	10 years	\$900	\$810.00
Refrigerator in a public building	\$11,000	10 years	\$1,100	\$990.00
Refrigerator in a private building	\$13,000	10 years	\$1,300	\$1,170.00
Refrigerator in a commercial building	\$15,000	10 years	\$1,500	\$1,350.00
Refrigerator in a residential building	\$17,000	10 years	\$1,700	\$1,530.00
Refrigerator in a government building	\$19,000	10 years	\$1,900	\$1,710.00
Refrigerator in a public building	\$21,000	10 years	\$2,100	\$1,890.00
Refrigerator in a private building	\$23,000	10 years	\$2,300	\$2,070.00
Refrigerator in a commercial building	\$25,000	10 years	\$2,500	\$2,250.00
Refrigerator in a residential building	\$27,000	10 years	\$2,700	\$2,430.00
Refrigerator in a government building	\$29,000	10 years	\$2,900	\$2,610.00
Refrigerator in a public building	\$31,000	10 years	\$3,100	\$2,790.00
Refrigerator in a private building	\$33,000	10 years	\$3,300	\$2,970.00
Refrigerator in a commercial building	\$35,000	10 years	\$3,500	\$3,150.00
Refrigerator in a residential building	\$37,000	10 years	\$3,700	\$3,330.00
Refrigerator in a government building	\$39,000	10 years	\$3,900	\$3,510.00
Refrigerator in a public building	\$41,000	10 years	\$4,100	\$3,690.00
Refrigerator in a private building	\$43,000	10 years	\$4,300	\$3,870.00
Refrigerator in a commercial building	\$45,000	10 years	\$4,500	\$4,050.00
Refrigerator in a residential building	\$47,000	10 years	\$4,700	\$4,230.00
Refrigerator in a government building	\$49,000	10 years	\$4,900	\$4,410.00
Refrigerator in a public building	\$51,000	10 years	\$5,100	\$4,590.00
Refrigerator in a private building	\$53,000	10 years	\$5,300	\$4,770.00
Refrigerator in a commercial building	\$55,000	10 years	\$5,500	\$4,950.00
Refrigerator in a residential building	\$57,000	10 years	\$5,700	\$5,130.00
Refrigerator in a government building	\$59,000	10 years	\$5,900	\$5,310.00
Refrigerator in a public building	\$61,000	10 years	\$6,100	\$5,490.00
Refrigerator in a private building	\$63,000	10 years	\$6,300	\$5,670.00
Refrigerator in a commercial building	\$65,000	10 years	\$6,500	\$5,850.00
Refrigerator in a residential building	\$67,000	10 years	\$6,700	\$6,030.00
Refrigerator in a government building	\$69,000	10 years	\$6,900	\$6,210.00
Refrigerator in a public building	\$71,000	10 years	\$7,100	\$6,390.00
Refrigerator in a private building	\$73,000	10 years	\$7,300	\$6,570.00
Refrigerator in a commercial building	\$75,000	10 years	\$7,500	\$6,750.00
Refrigerator in a residential building	\$77,000	10 years	\$7,700	\$6,930.00
Refrigerator in a government building	\$79,000	10 years	\$7,900	\$7,110.00
Refrigerator in a public building	\$81,000	10 years	\$8,100	\$7,290.00
Refrigerator in a private building	\$83,000	10 years	\$8,300	\$7,470.00
Refrigerator in a commercial building	\$85,000	10 years	\$8,500	\$7,650.00
Refrigerator in a residential building	\$87,000	10 years	\$8,700	\$7,830.00
Refrigerator in a government building	\$89,000	10 years	\$8,900	\$8,010.00
Refrigerator in a public building	\$91,000	10 years	\$9,100	\$8,190.00
Refrigerator in a private building	\$93,000	10 years	\$9,300	\$8,370.00
Refrigerator in a commercial building	\$95,000	10 years	\$9,500	\$8,550.00
Refrigerator in a residential building	\$97,000	10 years	\$9,700	\$8,730.00
Refrigerator in a government building	\$99,000	10 years	\$9,900	\$8,910.00
Refrigerator in a public building	\$101,000	10 years	\$10,100	\$9,090.00
Refrigerator in a private building	\$103,000	10 years	\$10,300	\$9,270.00
Refrigerator in a commercial building	\$105,000	10 years	\$10,500	\$9,450.00
Refrigerator in a residential building	\$107,000	10 years	\$10,700	\$9,630.00
Refrigerator in a government building	\$109,000	10 years	\$10,900	\$9,810.00
Refrigerator in a public building	\$111,000	10 years	\$11,100	\$10,000.00
Refrigerator in a private building	\$113,000	10 years	\$11,300	\$10,180.00
Refrigerator in a commercial building	\$115,000	10 years	\$11,500	\$10,360.00
Refrigerator in a residential building	\$117,000	10 years	\$11,700	\$10,540.00
Refrigerator in a government building	\$119,000	10 years	\$11,900	\$10,720.00
Refrigerator in a public building	\$121,000	10 years	\$12,100	\$10,900.00
Refrigerator in a private building	\$123,000			

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted og mellomlagring av møbler/innbo.

K. B. L.

Karol Edward Bujnicki
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvising for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befarng er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	IR	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
- SINTEF Community 700.330 <i>Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger</i> - SINTEF Community 753.425 <i>Reparasjon og utbedring av avløpsrør i bygninger</i> - SINTEF Community 520.342 <i>Brannetting av gjennomføringer</i>

Måleinstrumenter som er benyttet ved befarng
- Protimeter MMS2

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

NOTAT OM BEVARINGSVERDIGE BAD



140870 Prosjektadm. våtrom

Befaringsdato	30.03.2023	Rapportdato	10.01.2024
Befaringssted	Trondheimsveien 172-182 0572 OSLO	Rapport nr.	02
Prosjektbeskrivelse	Prosjektadministrasjon våtromsrehabilitering	Entreprenør	

Rehabilitering av bad Trondheimsveien 172-182	Type kontroll
«Bevaringsverdige bad» I forbindelse med rehabilitering av bad er det vurdert muligheter for å beholde noen eksisterende rehabiliterte bad. Vi er da avhengige av at det enten er skiftet ut til nye rørstrekk i baderomskasse eller klargjort for utskiftning av rør med tomme trekkerør. Der dette ikke er utført vil det ikke være mulig å rehabilitere rørstammer uten å rive bad / baderomskasse. Dokumentasjon og sluk forskriftsmessig branntettet må foreligge. -Uavhengig av utfall for om bad må rehabiliteres vil uansett tak og deler av vegg måtte åpnes for og kunne skifte ut sluk og rørføringer til badet i etasjen over.	

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
1.		Eksempel på rehabilitert bad på Trondheimsveien. Baderomskasse er plassert mellom wc og dusj som på øvrige bad.
2.		Bilde viser avgrensning av vannrør på bad bilde nr. 1. Her går eldre kobberør i sjakkasse fra gulv til tak og det er avgrenet med nye rør i toppen av baderomskasse. Vannrørene i kassen er ikke skiftet ut og det er ikke lagt noen tomme rør til og føre nye rørføringer i.

140870 Prosjektadm. våtrom

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
3.		Bildet viser sluk på bad bilde 1. Her er det montert plastsluk som avviker fra støpejernssluk som har vært en del av brannkonsept etter original sist rehabilitering. Om brannsikringen etter brudd på branncelle er utført forskriftsmessig er vanskelig for styret og kontrollere. Det anbefales brukt støpejernssluk og ikke plastsluk i brannskiller.
4.		Eksempel på bad i Trondheimsveien, nyere sanitærutstyr. Membran, rørføringer og baderomskasse mellom wc og dusj er fra sist baderomsrehabilitering.
5.		Bilde viser avgrensning av vannrør på bad bilde nr. 4 loddede eldre kobberør ut fra baderomskasse mellom wc og dusj. Baderomskasse må demonteres for å få skiftet vannrør og bad vil da måtte rehabiliteres.

140870 Prosjektadm. våtrom

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
6.		Bildet viser eldre stålsluk antatt over 50 år gammelt. Stammer mest sannsynlig fra en tidligere baderomsrehabilitering. Det er tegn til gjennomrusting i stålet og det må vurderes om disse skal utskiftes.
7.		Bilde viser pumpestasjon tilknyttet kjøkken, for å løfte avløpsvannet opp til tilgjengelig avløpsrør. Ved å sette av avgreninger på avløpsrørene i etasjene under, vil man kunne tilknytte seg avløpsrør til kjøkken uten bruk av pumpeløsninger.

140870 Prosjektadm. våtrom

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
8.		Kaldt- og varmtvannsrør i kjeller kan vurderes utskiftet. De sitter tilgjengelig i taket i kjelleren så utskiftning på ett senere tidspunkt skal ikke være problematisk. Det kan være lurt og ha en dialog med utførende entreprenør om synspunkter vedrørende dette. Det vil være besparende med kostnader og administrasjon hvis dette kan utsettes.

oslo, 12.01.2024

For OPAK AS

Marcus Kløvstad Halvorsen

Teknisk prosjekt og byggeleder

Egenkontroll
12.01.2024 MKH

Sidemannskontroll
12.01.2024 KEB

Overordnet kontroll
Dato Initialer

Distribuert til:

116 Borettslaget Øvre Rosenhoff v/ Silje Eiane, eiane.silje@gmail.com

KRAVSPESIFIKASJON



Vedlegg 2**D. Kravspesifikasjon****D1. Prosjektering****D1.1 GENERELT**

Entreprenøren er ansvarlig for alt prosjekteringsarbeid for bygningsmessige arbeider, VVS-teknisk og el.anlegg beskrevet i denne kravspesifikasjonen, og skal medta alle kostnader i denne forbindelse.

Alt prosjekteringsmateriell, tegninger, tekniske spesifikasjoner og beskrivende mengdeberegninger skal oversendes PL/BL til orientering og kontroll i god tid før materialet skal benyttes på byggeplassen. Dette fritar ikke entreprenøren fra å ha det totale ansvar for prosjekteringen, slik at angitte krav oppfylles.

Byggherrens og bygningsmyndighetenes krav til frie romhøyder skal overholdes.

Rørledninger og ventilasjonskanaler skal plasseres og utformes slik at vedlikehold, reparasjoner, forandringer, innregulering og kontrollmålinger kan foretas på en tilfredsstillende måte.

Innmuring og innstøping av rør skal så langt som mulig unngås. Der hvor gjennomføringer år gjennom brannskille, må gjennomføringene branntettes.

Konstruksjoner skal dimensjoneres og beregnes av entreprenøren. Beregningene skal fremlegges for byggherre i god tid før produksjonen starter.

Ved gjennomføringer og hulltaking i bærende konstruksjoner skal konstruksjonen ha tilfredsstillende restkapasitet. Dersom det er tvil om dette, skal entreprenøren fremlegge beregning eller annen dokumentasjon.

Bygningen består av 85 leiligheter fordelt over 5 etasjer og 6 oppganger. Det er totalt 5 vaskerom fordelt på 5 etasjer. Kjeller og 1 etasje er avsatt til næringslokaler.

Tilbyder må gjøre seg kjent med vedlagt «Rapport tilstandsvurdering baderom og avløpsrør» Det vil bli gitt tilgang til bygget for befaring av antall stammer og rørgater.

D1.2 BEREKNINGER

Foruten de angitte generelle krav til prosjekteringen, skal samtlige nødvendige beregninger utføres. Som minimum skal følgende utføres:

- Dimensjonering av sanitær og ventilasjonsanleggene
- Trykkfallsberegninger av røranlegg. Samtlige rørsystemer skal dimensjoneres og utføres slik at trykkslag ikke oppstår
- Dimensjonering og beregning av varmekabler i baderomsgulv
- Dim. av el.kurs til bad
- Kortslutningsberegninger for el.anlegget

140870 Prosjektadm. våtrom

- Nødvendige beregninger for bærende konstruksjoner.

D1.3 TEGNINGER

Før igangsettelse skal det utarbeides tegninger for de ulike planløsningene som viser utstyrs- og komponentplassering samt rørføring. På forbefaring tas nødvendige mål av hvert enkelt bad og tegning utarbeides med plassering av utstyr i samråd med aktuelle seksjonseier. Bestillingsmøte gjennomføres fortløpende med den enkelte seksjonseier.

I prosjekteringsarbeidet, og etter at arbeidene er ferdigstilt, skal det ved avvik utarbeides "SOM BYGGET"-tegninger som viser de tekniske anlegg m/ utstyrs plasseringer. Målestokk 1:20. Snittegninger skal utarbeides hvor plantegninger ikke gir klart bilde av anleggets oppbygging.

Detaljtegninger skal utarbeides for spesielt kritiske detaljer/utførelser, herunder brannsikring m/rørgjennomføringer i dekke, hvilke produkter som skal benyttes, med referanse til BVN og tilhørende SINTEF-godkjenninger.

For sanitær skal det tegnes oppleggskjema i hensiktsmessig målestokk, for all rørføring og utstyr.

Entreprenøren skal på forlangende fra byggherren i avklarings-/ kontraheringsfasen, etter tilbudsinnlevering, kunne levere tegninger av bad i 3-D som er typiske for prosjektet. Hensikten er å sikre at utførelsen får en god praktisk og estetisk løsning.

D1.4 DV-INSTRUKS

Drifts- og vedlikeholdsinstruks for hele totalentreprisen skal utarbeides og overleveres i forkant av overtakelseforretningen av kontraktsarbeidene.

Instruksen skal foruten å beskrive hvilke arbeider som omfattes av denne, inneholde produktdata, funksjonstestprotokoller, innreguleringsprotokoller (vann- og luft), trykktest, samsvarserklæring el.arbeider etc, samt tegninger.

I tillegg skal det utarbeides en kortfattet brukerinstruks/orientering til hver seksjonseier om vedlikehold, bruk, stell og betjening av ferdige overflater, sanitærutstyr og eventuelt annet utstyr, stengekraner, rensing av sluk, bruk av varmekabel, innfelt belysning, ventilasjon m.v. Denne instruksen skal foreligge og overleveres til seksjonseier senest ved ferdigbefaring i den enkelte boenhet.

For opprettholdelse av trivsel og komfort, samt for å unngå fuktskader, skal instruksen beskrive det som bruker må tenke på ved bruken av baderommet, stikkord:

- Avstengning av vann
- Generelt renhold
- Renhold av sluk og fraluftsventil
- Fjerning av vann etter bruk
- Regler ved installasjon av vaskemaskin/eventuelt tørketrommel
- Varmtvannstemperatur
- Unngå hull i fliser

140870 Prosjektadm. våtrom

DV-dokumentasjonen skal også gi hensiktsmessig informasjon slik at miljøhensyn kan ivaretas under drift, ved ombygging/renovering og ved riving (grunnlag for miljøsanering og avfallsplan).

For komponenter/utstyr med garantitid ut over anleggets generelle reklamasjonstid på 5 år, skal det vedlegges garantibevis.

D2. KAPITALYTELSER, RIGGING, DRIFT OG NEDRIGGING

Totalentreprenøren skal medregne kapitalytelser, rigging, drift og nedriggings-kostnader i henhold til NS 3420, samt alle kostnader i forbindelse med HMS/SHA m.v., konferer hovedkapitlene A-C og relevante ytelser nevnt nedenfor.

Entreprenørens pris for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging skal dekke alle behov som entreprenøren og hans underentreprenører vil få i planleggings- og byggeperioden, herunder bl. a.:

- Brakkerigg
- Containere
- Telefon
- Parkering
- Forsikringer
- Sikkerhetsstillelse
- Støvsikring/tildekking i byggeperioden, renhold, rydding, samt rengjøring og vask før overtakelse
- Stillaser/midlertidige arbeidsplattinger og lignende
- Kraner og utstyr for internt transport av materiell
- Etablering av byggeplasskilt
- Administrasjon og ledelse
- Møter og befaringer
- Forbefaringer, seksjonseiermøter, seksjonseieroppfølging, infomøter
- Oppretting og vedlikehold av rutiner for kvalitetssikring og nøkkelrutiner
- Vann, avløp og elektrisitet (provisorer/rigg). Forbruk dekkes av byggherren. Boenhetenes el.anlegg skal ikke benyttes
- Avfallshåndtering, kildesortering i fraksjoner
- Bortkjøring, deponiavgifter
- Sikringsarbeider, SHA-forhold (hovedbedrift og koordinator i prosjekterings- og gjennomføringsfasen)
- Utbedring av eventuelle skader på bygningene eller uteområdene, som skyldes entreprenøren
- Alle kostnader ved utarbeidelse og søknad om nødvendig ramme- og/eller igangsettingstillatelse og ett trinn søknad i forbindelse med brannskiller.
- Offentlige gebyrer i forbindelse med byggesaksbehandlingen betales av byggherre. Øvrige gebyrer betales av entreprenøren.

Entreprenøren skal utarbeide riggplan.

140870 Prosjektadm. våtrom

Entreprenøren skal på eget initiativ vurdere behov for rigg gjennom byggefasen. Endringer meddeles byggeleder.

Øvrige brakker/containere for avfall og oppbevaring av utstyr m.m. plasseres utvendig.

Alt maskinelt utstyr som eventuelle stillas og verktøy skal sikres mot skader på personer.

Nøkler til maskinelt utstyr oppbevares på sikkert sted. Strøm til elektrisk verktøy skal frakobles etter arbeidstid og under arbeidsdagen når det ikke er i bruk.

Det skal til enhver tid holdes orden på byggeplassen, ute og inne. Bygningsavfall skal anbringes i søppelcontainere (kildesortert) eller tilsvarende som er sikret mot bruk av uvedkommende. Det skal foretas opprydding på arbeidsstedet daglig i boenheten, trappeoppganger og fellesareal. Det må i denne sammenheng tas høyde for at seksjonseiere skal kunne bo hjemme i hele byggeperioden. Entreprenøren skal besørge og bekoste bortkjøring av eget avfall og bygningsrester.

Entreprenøren må generelt utvise forsiktighet slik at ikke byggearbeidene skaper unødvendige konflikter i forhold til seksjonseierne, naboer eller andre brukere av blokkene/uteområdene.

En tilfredsstillende gjennomføring av byggearbeidene betinger at informasjonsarbeid til seksjonseierne og næringsseksjonen utføres omstendelig. Entreprenøren skal bistå med dette.

I forbindelse med forbefaringer skal entreprenøren registrere samtlige bad, gang og kjøkken, slik at tilstanden før rivingen startes blir dokumentert.

Fellesareal som trapperom skal også dokumenteres før oppstart.

Rigg/drift som beskrevet skal dekke alle arbeider i forbindelse med grunnleveransen for bygningsmessige og tekniske arbeider/installasjoner i prosjektet. Rigg/drift i forbindelse med seksjonseiervalg tas også med i dette kapittel.

Entreprenøren skal være representert med en person som har mandat til å ta beslutninger om alle forhold som vedrører entreprenørens rolle i prosjektet. Entreprenøren skal delta i alle møter og befaringer innkalt av byggherrens representant. Byggherremøter avholdes ca. hver annen uke, eller etter behov, på byggeplassen.

Det forutsettes at entreprenøren avholder egne oppstarts-, prosjekterings- og byggemøter. Byggherren, eller dennes representant, skal ha anledning til å delta i disse møtene.

Alt utstyr på baderommene skal demonteres, andelseier må merke utstyr som skal beholdes og lagres i boenheten. Det skal på forbefaring avtales med seksjonseier hva som skal beholdes av inventar og utstyr (benker, skap, armaturer, servanter, knagger, badekar/dusj m.m.).

Seksjonseiere og leietakere skal gis tilbud om midlertidige vann- og sanitærtekniske løsninger i tilstrekkelig omfang i perioden med avstengt vann/avløp i boenhetene.

En løsning med utvendige provisoriske «brakke» med garderobe (servant, WC og dusj etc) er normalt den mest aktuelle løsningen. Det er et vaskeri i kjeller til hver oppgang. Rommet er relativt stort og det er toalett der. Vaskeri kan bygges om til provisorisk bad for beboere. Det

140870 Prosjektadm. våtrom

skal være avskilt WC/dusj for kvinner og menn. Entreprenøren bes spesifisere løsning og kostnad i tilbudet.

Entreprenøren skal drifte og renholde disse, herunder sørge for at tilfredsstillende hygieniske artikler er montert (såpedispenser, toalettpapir, avfallsbeholder m.m.).

Enkelte seksjonseiere (eldre og uføre) vil kunne ha behov for toalettmuligheter i egen boenhet. Tørr-klosett eller liknende skal inngå som en del av tilbudet. Vedlikehold av disse utføres av entreprenøren.

Det forutsettes at entreprenøren midlertidig skifter ut låssylindere til de ulike boenhetene, for å forenkle nøkkeladministrasjon og adkomst, uten at sikkerheten svekkes. Midlertidig nøkkel skal også passe til hovedinngang, samt adkomst til provisorier. Entreprenøren bes spesifisere løsning og kostnad i tilbudet.

Entreprenøren må sikre arbeidsområdene i boenheten mot støvspredning til andre rom. Støvsikringen innebærer at det må bygges provisoriske innkledninger med plast, og sikre undertrykk i badene (ved bruk av midlertidige vifter/sentralstøvsugere når de mest støvgenererende aktivitetene utføres).

Gulv må tildekkes med hensiktsmessig beskyttelse, minimum tjukk papp, bygningsmessige plater, gulvbelegg eller liknende. Tildekkingen skal vedlikeholdes av entreprenøren under arbeidene.

Ved overtakelse av bad og kjøkken skal alle overflater være rengjort. På bad skal fliser og fuger være overflatebehandlet i hht produsentenes anvisninger.

Byggeplasskilt med firmalogoer skal medtas av entreprenøren. Skiltet skal informere om arbeidets art/omfang, totalentreprenør, byggherre og prosjekt-/byggeledelse med logoer. Byggeplasskilt skal utformes og plasseres i samarbeid med byggherren.

Byggherremøter avtales og avholdes etter behov.

Det forutsettes at entreprenøren avholder egne møter for å følge opp egne og underleverandørers arbeider.

D2.1 Offentlig saksbehandling

Entreprenøren skal sørge for at nødvendige søknader utarbeides og skal fremskaffe nødvendige godkjenninger fra myndighetene.

D3. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

D3.1 ORIENTERING OG GENERELLE KRAV

Hvert bad skal i utgangspunktet rehabiliteres til lik bygningsmessig standard basert på følgende poster:

140870 Prosjektadm. våtrom

- Eksisterende overflatebelegg på gulv, vegger og tak rives til opprinnelig konstruksjonsoverflate som fast murpuss eller dekke (påstøp, fliser, himlinger mv. fjernes)
- Undergulv skal ha fall til sluk
- Ny påstøp m/isolasjon på gulv og randsoner i hver etasje
- Det monteres membran på gulv med tett tilslutning til sluk, fall på gulv , nedsenket dusj og terskel
- Avretting og pussutbedring av eksisterende veggflater
- Veggene behandles og fuktsikres med påstrykningsmembran
- Innkassing av vertikale rørstammer (kassen skal stå innenfor våtsonen, det innebærer at både bakvegg og gulv fuktsikres, resten av kassen bygges i materialer som tåler fuktpåkjenningen den blir utsatt for, det skal ikke være noen rørskjøte eller koblinger inne i kassen på tappevann.) Kassen skal bygges så liten som mulig.
- Innkassing av sisternes kasse til vegghengt kompakt toalett, sisternes kassen skal stå i våtsonen og skal utføres i materialer som tåler fuktbelastning.
- Fordelerskap til tappevann plasseres i tak utenfor dusjsone, skapet skal være tett og komplett med magnetventiler og lekkasjefølere til kjøkkenkurser.»
- Gulv, vegger og innkassing flislegges
- Tak fores ned med fast himling

Kapittel D3. Bygningsmessige arbeider (grunnpakke) omfatter også en del generelle krav som gjelder for de øvrige arbeider på både bad og kjøkken beskrevet i kapittel D4, D5, D6 og D7.

Krav og ytelser nevnt nedenfor skal inkluderes i prisene i etterfølgende kapitler:

Generelt

Det påhviler entreprenøren å gjøre seg kjent med alle forhold som har betydning for gjennomføring av arbeidene, ved befaring på stedet, kontakt med kommunale etater etc.

Arbeidet skal utføres i samsvar med gjeldende byggeforskrifter, BVN, senest gjeldende anbefalinger og retningslinjer fra SINTEF Byggforsk, samt norske standarder der disse vil ha anvendelse. Hvor standardene spesifiserer ulike kvalitetskrav og ingen strengere krav er angitt, skal standardens legges til grunn for å oppfylle krav til en god håndverksmessig utførelse.

Det vil være forståelse for avvik fra i BVN vedr. krav/anbefalinger som er vanskelig å innfri for våtrom i eksisterende/gamle bygninger. Entreprenøren angir eventuelle avvik i tilbudsbrief.

Det må tas høyde for variasjoner fra den opprinnelige utførelsen av bad og kjøkken fra bygget ble oppført.

Alle nødvendige arbeider i forbindelse med rehabiliteringen skal medtas.

Beskrivelsen omfatter en grunnleveranse som er lik for alle bad og kjøkken og som prises samlet. Det skal i tillegg lages et opplegg for individuelle seksjonseiervalg, se kap. D8, Seksjonseiervalg (tillegg/ending til grunnpakken).

140870 Prosjektadm. våtrom

Det skal leveres komplette arbeider/anlegg innbefattet prosjektering, rivning, demontering, lagring, levering, montering, rengjøring/ vask, prøving, igangkjøring, innregulering, kvalitetssikring, samt nødvendig dokumentasjon og opplæring i den grad det er behov for det.

Etterfølgende funksjonskrav er rammebetingelser og må ikke oppfattes som komplette. Entreprenøren er selv ansvarlig for å innhente alle relevante og nødvendige tilleggsopplysninger for å kunne gi tilbud på en komplett leveranse.

Materialvalg og utførelse

Det skal benyttes produkter som har godkjenninger som tilfredsstillende BVN, og er registrert produkt iht. FFV (Fagrådet For Våtrom) sin liste.

Delprodukter skal fylle den funksjon som er forutsatt, både når det gjelder bruksmessige og miljømessige forhold.

Tekniske løsninger eller utførelsesmetoder som velges av den utførende skal være bestandig i forhold til klimatiske eller bruksmessige påkjenninger.

Ved valg av materialer og utførelse skal det også legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter og rasjonelle renholds muligheter.

Det skal generelt benyttes lavemitterende, renholdsvennlige og bestandige materialer.

Materialer og produkter som brukes i byggverket skal være fremstilt med forsvarlig energibruk og minst mulig forurensning, og skal i byggets levetid avgi minst mulig stoffer som kan påvirke innneklimaet negativt.

Materialvalg skal dokumenteres av entreprenøren og oversendes til gjennomsyn før montering til byggherren og byggherrens representant. Materialdokumentasjon skal bl.a. inneholde anbefalt bruksområde, anbefalt vedlikehold, pleie og renhold, slitasjebestandighet og levetid, temperatur- og fuktbestandighet, anbefalt overflatebehandling og kjemiske-/sensoriske tester.

Materialer i underbehandlingen og i ferdig overflate skal tilpasses de påkjenninger som flatene kan påregnes utsatt for.

Entreprenøren skal fortløpende oversende dokumentasjon av tenkt benyttet materiell og utstyr, etter hvert som entreprenøren får frem relevant grunnlag. Dette presenteres for byggherren før endelig valg gjøres.

Dokumentasjon skal fremlegges i form av produktdatablader og lignende av alle spesifiserte produkter og komponenter som skal benyttes (samles i DV-instruks).

Planløsning

Eksisterende planløsninger i bad og kjøkken av hhv. sanitærutstyr og innredninger skal i utgangspunktet være som i dag. Men det skal legges opp vanntilførsel både varmt og kaldt vann og avløp til alternativ plassering av kjøkken. Planløsningen skal om mulig kunne justeres etter seksjonseiers ønske i forbindelse med rehabiliteringen.

140870 Prosjektadm. våtrom

Takhøyder

Ny takhøyde i badene vil variere noe fra dagnes høyde da det på dagens baderom er himlinger med forskjellig høyder. Himlingene monteres så høyt som mulig (minimum takhøyde 2,3 m), og skal skjule tekniske installasjoner som rørføringer fra vann- og avløp, el.ledninger, ventilasjonskanal m.m.

Diverse konstruksjonsforutsetninger

For ferdig overflate gulv og vegger på bad gjelder toleranseklasse B (2) i henhold til BVN 30.100. Eventuelle avvik skal varsles til byggherren eller dennes representant og godkjennes før endelig beslutning blir tatt. Gulvet skal utføres med nedsenket dusjnisje og fall på gulvet utenfor dusjnisjen skal være på 1:100. membranoppbrett ved terskel skal være på minimum på 15 mm.

Store skjevheter som betinger tilleggsarbeider skal varsles før tiltak iverksettes.

Alle gulv og vegger i badene skal være sikret med membran slik at vannskader ikke kan oppstå.

Samtlige bad skal ha nye, innstøpte varmekabler.

Konstruksjoner skal dimensjoneres og beregnes av entreprenøren. Det skal utarbeides målsatte plantegninger for hvert bad. Konferer for øvrig poster vedrørende prosjektering.

Det skal til enhver tid føres kontroll slik at alle materialer er i samsvar med den kvalitet som er forutsatt. Entreprenøren skal før arbeidene starter legge fram et kontrollopplegg (KS) for alle deler av produksjonen til godkjenning. Alle kontroller og materialprøver skal dokumenteres løpende for byggherre.

Det skal føres full kontroll for bygningselementer som produseres utenfor byggeplassen og entreprenøren har også her ansvaret for at ovenstående krav blir fulgt.

Rør-, kanaler- og elektrogjennomføringer skal utføres slik at bygningsdelens opprinnelige funksjon opprettholdes (brann, støy, fukt) samt at nødvendig ekspansjon og bevegelse ivaretas.

Isolasjon av varmt- og kaldtvannrør (kjellerstrekk og opplegg) skal føres ubrutt gjennom vegger og etasjeskiller.

Byggearbeidene skal være utført på en slik måte at det ikke på noen måte reduserer bygningsdelers branncelle- og lydbegrensende funksjon og krav.

Ved gjennomføringer eller åpninger i slike konstruksjoner skal det medtas tetting med godkjent tettemasse/produkt. Utførelse skal være i hht. godkjenning og spesifikasjon fra leverandøren. Midlertidig branntetting i byggeperioden skal også medtas.

D4 SANITÆR- OG VARMEANLEGG

140870 Prosjektadm. våtrom

D4.1 GENERELT

Kapitel D3 Bygningsmessige arbeider (grunnpakke) omfatter også en del generelle krav som gjelder for de øvrige arbeider beskrevet i kapittel D4, D5, D6 og D7. Disse kravene er derfor ikke gjentatt i kap. D4.

D4.1.1 ORIENTERING

Følgende VVS – tekniske anlegg skal leveres i henhold til krav og bestemmelser som fremgår av denne spesifikasjonen:

- Demontering av eksisterende røropplegg på bad, kjøkken og vaskerom
- De- og montering av inventar og utstyr.
- Nytt sanitæranlegg bestående av vertikale røropplegg, med koblingsledninger for KV+VV+VVC og avløpstammer med sideledninger til sluk og klosett.
- Nytt vegghengt gulvmontert klosett.
- Kjøkken, nytt sanitæranlegg bestående av vertikale røropplegg, med koblingsledninger for KV+VV+VVC frem til armatur kjøkkenbenk. Avløp frem til vannlås i kjøkkenbenk.
- Nye stoppekran i boenhetene til bad og kjøkken.
- Nye avtrekksventil på bad og kjøkken.
- Mekanisk behovstyrt fraluftsanlegg. Det skal monteres trykkstyrte vifter på taket oppå ventilasjonskanalene og som tilfredsstiller kondenshåndtering
- Montering og levering av automatiske vannstengeventiler med lekkasjeføler på kjøkken.

D4.1.2 YTELSER OG OMFANG

All eksisterende rørføring på tappevann i vertikal sjakt og i aktuelle bad skal rives og erstattes med nytt røranlegg. På kjøkken skal nye rørføringer på tappevann føres fra fordelerskap på bad tilkobles eksisterende kjøkkenarmatur. Dette gjelder tappevann. Kaldt-, varmtvann og sirkulasjon

På kjøkkenstammen skal avløpsrøret strømpesføres. Alternativ skal disse byttes ut , men skal oppføres som opsjon.

Sanitæranlegget skal omfatte alle nødvendige ledninger/installasjoner for å betjene utstyr slik at det tilfredsstiller spesielt nye baderomsløsninger.

Entreprenøren må utvise stor forsiktighet slik at eksisterende bunn- og uttrekksledninger ikke skades eller tettes.

D4.2 SANITÆR

D4.2.1 FUNKSJONSOVERSIKT

Sanitæranlegget skal omfatte alle nødvendige installasjoner, utstyr og rørledninger for å få et komplett funksjonsriktig anlegg i henhold til stilte krav.

D4.2.2 LEDNINGSNETT

140870 Prosjektadm. våtrom

Avløpsrør skal kun skiftes fra avgreninger i kasse frem til nytt sluk og sanitær utstyr på bad og tilknyttes eksisterende lufterledning i øverste boenhet. Lufting/avløpsrør over tak skiftes ikke med mindre disse er skadet. Det skal monteres nye stakeluker på avløpsopplegg i kjeller.

Vannledninger for forbruksvann skal skiftes i sin helhet og det skal etableres sirkulasjonsledning for v.v frem til om med øverste etasje. Dette gjelder både badrom og

Eventuelle synlige koblingsledninger i badene skal være av forkrommet utførelse.

Skulte rørføringer på bad skal utføres på forskriftsmessig og fagmessig måte. Hvor det må gjøres fravik fra dette skal seksjonseier varsles.

Stengeventiler monteres foran hvert utstyr der det er påkrevet. Vannfordeler plasseres hensiktsmessig, helst i himling, fordeler skap skal fortrinnsvis benyttes.

Alle koblinger skal være tilgjengelige for inspeksjon. Synlige rørgjennomføringer skal tettes med elastisk fugemasse.

Vannledninger skal legges og klamres på en slik måte at skadelige bruddpåkjenninger unngås.

Innfesting av utstyr, garnityr, rør og innredning skal fortrinnsvis foretas i flisfuger.

Type spillvannsrør, støpejern eller plast (avløpsstammer, sideledninger og sluk), velges bl.a ut fra hvilken brannsikring som benyttes og som vil være fordelaktig prosjektet. Entreprenøren dokumenterer egenskaper vedrørende tilfredsstillende brannsikring og støydemping. Avløp sluk føres gjennom etasjeskiller og kobles i underliggende etasje.

Entreprenøren oppgir valgt rørsystem for kjellerstrek og stigeledninger KV+VV+VVC.

VVC ledninger:

.....

Entreprenøren oppgir rørtype for koblingsledninger i badene:

.....

Entreprenøren oppgir koblingsledninger for kjøkken:

.....

Rørnett skal kontinuerlig være forseglet i byggeperioden, slik at bygningsrester mm ikke trenger inn.

D4.2.3 ARMATUR

140870 Prosjektadm. våtrom

På nye stigeledninger fra kjeller skal det leveres og monteres kuleventiler med hendel. Nye ventiler skal plasseres tilgjengelig utenfor boder og merkes.

All armatur som benyttes skal være av god kvalitet, typegodkjent og tilfredsstillende Norsk standard med hensyn på trykkklasse (NT 10), støynivå etc. Armaturer fra Oras, FM Mattson, Hansgrohe eller lignende kvalitet. Dusjarmatur med regnfall og hånddusj, avstegningskran til vaskemaskin og servantbatteri.

D4.2.4 UTSTYR

Nye sluk monteres i hvert bad, tilpasset valgt membran. Sluk skal ha skrudd klemring. Sluk skal dimensjoneres og utføres etter den forutsatte bruken og det valgte utstyr. Slukrist skal slutte jevnt til ferdig gulvoverflate. Det skal etableres fall mot slukt i henhold til BVN.

Entreprenøren tilbyr valgt sluktype/ materiale:.....

Det leveres veggmontert klosett med myklukkende sete og lokk med i gjennomfarget hvit herdeplast, inkludert sisternekkasse.

Det leveres servant med underskap (60x40cm), og speilseksjon med overlys.

Det skal leveres nedsenket dusjhjørne på badet.

D4.2.5 ISOLASJON

Varmt- og kaldtvannsledninger isoleres i sin hele lengde, ubrutt gjennom etasjeskiller, for øvrig i henhold til NS-EN 12828.

Sirkulasjonsledning skal dimensjoneres slik at varmetap blir minimalt og sirkulert vannmengde stor nok til at ikke temperaturen faller mindre enn 5 grader på hele sirkulasjonssystemet.

Samtlige rørledninger, ventiler, koblinger, flenser og utstyr for kaldt vann isoleres med diffusjonstett isolasjon slik at kondens ikke oppstår.

D4.2.6 TRYKKPRØVING

Trykkprøving av vannrør og hvert opplegg til bad og kjøkken skal dokumenteres og oversendes BHR før lukking av sjakter.

Trykkprøver skal utføres med vann som prøvemedium, og 10 mvs prøvetrykk.

Før ledninger prøves og tas i bruk skal de gjennomspyles.

D4.2.7 MERKING

Samtlige nye stengeventiler/oppeggskraner i kjeller skal merkes med graverte merkeskilt hvor tilhørende oppgang og side klart kommer frem.

D5. LUFTBEHANDLING

140870 Prosjektadm. våtrom

Opprinnelig var det mekanisk vifte på taket som på et tidligere tidspunkt ble fjernet. Dagens ventilasjon i boenhetene er derfor basert på naturlig oppdriftsventilasjon som ikke fungerer optimalt. Det skal derfor monteres trykkstyrte vifter på taket som tilfredsstiller kondenshåndtering. Vertikale avtrekkskanalene er innstøpt og kan for deler av anlegget inneholde eternitt/ asbest.

Det påhviler entreprenøren kartlegging og eventuelt prosjektering av nytt avtrekksanlegg som oppfyller forskriftenes krav til avtrekkvolum. Før montering av nye vifter på tak skal alle ventilasjonskanaler som er tilknyttet de nye viftene renses og tilstanden kontrolleres.

D6. ELEKTROTEKNISKE ARBEIDER

D6.1 GENERELT

Kapittel D3 Bygningsmessige arbeider (grunnpakke) omfatter også en del generelle krav som gjelder for de øvrige arbeider beskrevet i kapittel D4, D5 og D7. Disse kravene er derfor ikke gjentatt i kap. D6.

D6.1.1 GENERELLE KRAV

Det skal leveres elektrotekniske anlegg iht. denne kravspesifikasjonen, basert på kvalitets- og funksjonskrav.

Tilbudsmaterialet som innleveres skal omfatte komplette løsninger, og kvalitetsstandard skal fremgå av beskrivelse supplert med produktbetegnelser.

Ved endring/tillegg av el.kurser skal nye komplette kursfortegnelser medregnes.

Anleggene skal utføres iht. BVN, FEL/NEK 400, NS 3931, statlige og kommunale forskrifter samt nasjonale og internasjonale regler, standarder og retningslinjer. Entreprenøren skal være ansvarlig for installasjoner knyttet til våtrom.

Entreprenøren skal medta alle nødvendige jordings- og potensialforbindelser, iht FEL/NEK 400.

Samsvarserklæring utarbeides for samtlige utførte arbeider, for fellesarealer og spesifikt for hver enkelt boenhet.

D6.1.2 BOENHETER

I bad skal følgende modernisering av de elektrotekniske installasjonene medtas:

- Lys, stikkontakter og brytere tilpasset badets soner, iht FEL/NEK 400
- Det skal monteres 4 stk spottere i himling på baderommene.
- El.opplegg til speilskap m/event. stikk. Der dette ikke finnes monteres koplingsboks over speil/skap i underkant himling
- Det skal medtas et komplett opplegg for el.varme i gulv. Som standard skal det tilbys 2 leder-varmekabler. Styring type trinnløs effektregulator. Effekten beregnes av entreprenøren, antatt 150 W pr. m²
- Nytt bryterpanel (lys og varmekabel) på vegg utenfor baderomsdør
- Opplegg til vifter på tak (koples til fellesanlegg)

140870 Prosjektadm. våtrom

Levering/montering av ny jordfeilbryter der dette er nødvendig skal medtas.

Nødvendig jording av elektroinstallasjonene skal gjennomføres i hht myndighetskrav. Sluk, eventuelle hjelpesluk, armeringsnett etc. i badene skal jordes. Alle avløpsopplegg jordes.

Eksisterende kursopplegg til bad beholdes såfremt dette ikke er forskriftsstridig.

Kapasitet på el.kurs til bad tilpasses rommets tekniske installasjoner og bruk.

D6.1.3 VARME

Alle badene skal utstyres med elektrisk varmekabel i gulv.

D7 SEKSJONSEIERVALG

D7.1 GENERELT

Kapittel D3 Bygningsmessige arbeider (grunnpakke) omfatter også en del generelle krav om gjelder for de øvrige arbeider beskrevet i kapittel D4, D5 og D6. Disse kravene er derfor ikke gjentatt i kap. D6.

D7.1.1 GENERELT, ORGANISERING, ØKONOMISK OPPGJØR

Borettslaget og andelseierne skal tilbys valgalternativer i tillegg til tidligere beskrevet grunnpakke.

I grunnpakken er det beskrevet at eksisterende innredninger og utstyr i bad og kjøkken i utgangspunktet skal beholdes.

Andelseiervalg beskrevet i dette kapitlet kommer i tillegg til grunnpakken.

Andelseiervalg foretas etter en meny som tilbys av entreprenøren, basert på et opplegg som er beskrevet i denne tilbudsforespørselen.

Entreprenøren står for all administrasjon av andelseiervalg. Økonomisk oppgjør som følge av andelseiervalg foregår mellom entreprenøren og andelseier, etter forutgående skriftlig avtale.

Entreprenørens kostnader med rigg/drift, samt administrasjon av andelseiervalg m.m. skal medtas i kap. D2.

Andelseieravtaler regnes som en del av hovedavtalen, og eventuelt mislighold av disse er mislighold av hovedavtalen.

140870 Prosjektadm. våtrom

D7.1.2 UTSTILLINGSROM, PRESENTASJON AV ALTERNATIVER

Utstilling av utstyr skal etableres av entreprenøren i forbindelse med brakkerigg på plassen.

Fliser i grunnpakken for gulv- og vegg skal vises. I tillegg skal øvrige utstyrsalternativer vises i den utstrekning det er rimelig.

Alternative tilbudte flisalternativer merket * skal så langt det er rimelig vises som utstilling i brakkerigg.

I god tid før arbeidene starter i en boenhetsrekke skal andelseier inviteres til presentasjon, som holdes av entreprenøren. Andelseiere skal få en beskrivelse av rammene for seksjonseiervalg m/liste over alternative overflate- og utstyrtyper m/ priser. Listen returneres fra seksjonseierne i signert stand til entreprenøren innen nærmere avtalt tid. Dersom slik bestilling ikke blir foretatt av seksjonseieren, skal grunnleveransen beskrevet i kap. D3, D4 og D5 leveres/ monteres.

D8.1.3 ALTERNATIVE BYGNINGSMESSIG OG INSTALLASJONER

I grunnpakken skal det leveres gulv-/og veggfliser som passer sammen.

I tillegg skal det tilbys diverse alternative overflater på gulv og vegger, se skjemaer på etterfølgende sider. Det ønskes lagt opp til alternativer med noe høyere standard enn grunnpakken.

Seksjonseiervalgene vedr. fliser skal prises som netto tillegg til grunnpakken, dvs at tilsvarende fliser i grunnpakken skal trekkes fra.

Det skal også tilbys sanitærutstyr og innredninger som er tilpasset de aktuelle badene.

Seksjonseiervalgene vedr. servant, dusjbatteri, armatur etc skal også prises som netto tillegg til grunnpakken, dvs at monteringen skal være inkludert i grunnpakken.

Samtlige priser for seksjonseiervalg skal omfatte alle nødvendige arbeider for å få et komplett funksjonsdyktig produkt/løsning.

FLISARBEIDER/ INNFELT SPEIL/ GULVBELEGG

140870 Prosjektadm. våtrom

Overflater	Type (oppgis av entreprenøren)	Pristillegg i forhold til grunnpakken, eks. mva
* 2 typer veggfliser		kr.pr. m ² kr.pr. m ²
* 2 typer gulvfliser		kr.pr. m ² kr.pr. m ²
Ny dør til bad		kr.pr. stk

INNREDNINGER / VVS / ELEKTRO

Det skal tilbys følgende alternative innredninger/ utstyr:

Innredning/ utstyr	Type (oppgis av entreprenøren)	Pristillegg i forhold til grunnpakken, ekskl. mva
*Vegg-montert WC		kr.pr. stk
* Dusjhjørne		kr.pr. stk

140870 Prosjektadm. våtrom

Innredning/ utstyr	Type (oppgis av entreprenøren)	Pristillegg i forhold til grunnpakken, ekskl. mva
* 2 typer Dusj- termostat		kr.pr. stk kr.pr. stk
* 2 typer Dusj-garnityr		kr.pr. stk kr.pr. stk
* 2 typer servantbat. ettgreps		kr.pr. stk kr.pr. stk
Skjult rørføring i bad		kr.pr. stk
Downlights 4 spotter og dimmer		kr.pr. stk

140870 Prosjektadm. våtrom

Innredning/ utstyr	Type (oppgis av entreprenøren)	Pristillegg i forhold til grunnpakken, ekskl. mva
Opplegg til vann, avløp og dobbeltstikk til vaskemaskin på bad.		Kr.pr. stk
Det må medtas pris for etablering av ny kurs til badet fra sikringsskap.		Kr.pr. stk

for **OPAK AS**

Tormod Gundersen
Prosjektleder

Distribusjon:

Vedlegg:

☐ Egenkontroll

Dato

Initialer

☐ Sidemannskontroll

Dato

Initialer

☐ Overordnet kontroll

Dato

Initialer

OM IN-ORDNING





IN-ORDNING FOR BORETTSLAG

Når vedlikehold i gården som for eksempel baderomsrehabilitering skal utføres, må prosjektet finansieres. Avhengig av hva slags prosjekt det gjelder, kan finansieringsmetode være bruk av lagets oppsparte midler, kapitalinnkreving direkte fra eierne, låneopptak eller en kombinasjon av disse.

Dersom vedlikeholdsprosjektet helt eller delvis skal lånefinansieres, vil eierne oppleve at felleskostnadene øker for å dekke finanskostnader til lagets lån.

Dersom låneopptak blir valgt som lagets valgte finansieringsmetode, ønsker ofte mange eiere å innfri sin andel av lagets lån slik at de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Laget kan inngå avtale med forretningsfører og lånegiver for å administrere en slik ordning med at det gis nedbetalingsmulighet for eiere på lagets lån.

Nedbetaling kan skje iht frister satt av OBF. Typisk faller fristene inntil fire ganger i året. Dette vil det komme egen informasjon om så snart lånet er etablert.

Positive sider ved nedbetalingsordningen

1. Jo flere som betaler inn sin individuelle gjeld, jo mindre eksponert er laget overfor banken, og jo større lånemuligheter kan laget få
2. Eierne betaler mindre i renter og avdrag hver måned
3. Ved salg av leiligheten ser det bedre ut at de månedlige felleskostnadene ikke er så høye

Viktig å vite før man foretar en individuell nedbetaling eller kjøper en leilighet hvor fellesgjelden er nedbetalt

En nedbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom en eier skulle få bruk for pengene. Da må eier søke annen privat finansiering.

Laget har lovfestet legalpanterett på 2 G på den enkelte enhet. Dette pantet synes ikke i grunnboken, men foreligger ihht loven. 1 G per 2024 er på kr 118 620,-. Legalpantet vil fungere som en sikringsordning for at den enkelte eier overholder sitt ansvar.

I tillegg følges utestående felleskostnader hos OBF opp av Klare Inkasso. Denne rutinen sørger for at utestående gjeld fra en eier aldri overstiger legalpantet, men innkreves før den tid. Ved manglende nedbetaling vil inkassoselskapet starte en prosess med tvangsinnndriving og tvangssalg, og eventuell forfalt gjeld vil kunne dekkes ved salg av leilighet. Også dette sikrer øvrige eiere til å aldri havne i den situasjonen hvor laget må dekke en eiers misligholdte felleskostnader.

IN-ordning etableres ved avtale mellom OBF og borettslaget, og avtale mellom borettslaget og banken. De ulike avtaleverkene tar utgangspunkt i en struktur der andelseier foretar en innbetaling til långiver gjennom forretningsfører. Betalingen benyttes deretter til



nedbetaling på borettslagets gjeld. Til gjengjeld får andelseieren et regresskrav mot borettslaget, tilsvarende størrelsen på innbetalingen. Som sikkerhet for regresskravet, får andelseieren en inntrederett i långivers panterett på sideordnet prioritet.

Regresskravet betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader. En slik oppgjørsmåte utgjør i realiteten en avtalt motregningsordning, der andelseiers regresskrav gjøres opp ved at borettslaget fortløpende sletter hele eller deler av sine månedlige krav på renter og avdrag. For den innfriende andelseieren innebærer dette at størrelsen på vedkommendes andel fellesgjeld vil reduseres fortløpende.

Laget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale, og laget kan heller ikke binde renten på lånet.

Laget kan ikke benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at laget er avhengig av at eierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

Kostnader

Et særfordelt lån med mulighet for nedbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 12 500,- eks mva. Deretter følger et kvartalsvis avregningsgebyr på kr 1 750,- eks mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres laget.

I tillegg belastes hver nedbetaling med et gebyr på kr 1 550,-. Dette faktureres eieren etter nedbetaling.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag mandag 26.02.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

1.3 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 48 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 49 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Silje Eiane valgt.

2. Forslag

2.1 Baderomsrehabilitering

OPAK redegjorde for planene i møtet, og tok imot spørsmål. Denne delen av møtet ble tatt opp. Opptak kan oversendes ved forespørsel.

Under møtet kom det spørsmål om muligheten for å utvide bad mot bod i forkant av eller i sammenheng med baderomsrehabiliteringen. Styret må undersøke dette nærmere.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gå videre med løsningsforslaget som er presentert av OPAK.

36 stemte for, 5 stemte mot og 5 stemte blankt

2.2 Finansiering ved låneopptak

For oversikt over anslag økning av felleskostnader i tilknytning låneopptak kan OBF kontaktes på firmapost@obf.no.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar med dette å ta opp et lån inntil kr 40 000 000, med minst 25 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med rehabilitering av bad. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, Gnr. 83 Bnr. 124, for lånet. Styret gis videre mandat til å beslutte hvilken bank lånet tas opp i.

Andelseierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende borettslagets utgifter til långiver ved låneopptaket.

38 stemte for, 3 stemte mot og 4 stemte blankt

2.3 IN-ordning

Ved etablering av IN-ordning vil andelseiere kunne innfri hele eller deler av sin andel gjeld, og få redusert sine månedlige felleskostnader tilsvarende.

Dette er en ordning som kommer med noen kostnader som for 2024 ligger på:

- kr 15 000 i etableringsgebyr (engangsbeløp)
- kr 9 800 i avregningsgebyr (årlig)
- kr 2 713 i nedbetalingsgebyr (per nedbetaling, faktureres andelseier)

Se vedlagte skriv som forteller litt mer om IN-ordningen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å etablere IN-ordning på lån som tas opp ifbm baderomsrehabiliteringen.

Ordningen trer i kraft etter at låneopptak er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

32 stemte for, 1 stemte mot og 7 stemte blankt

3. Opplesning og godkjenning av protokoll**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:32.

Protokoll ekstraordinært møte for Øvre Rosenhoff Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	14.03.2024
Protokollvitne	Silje Eiane (sign.)	26.02.2024

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. Sist endret 10.05.22

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Øvre Rosenhoff borettslag. Lagets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 84 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.²

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

Ny andelseier plikter straks etter overtakelsen å kontrollere at det er adkomst til rømningsveier og at brannvarsler og brannslukningsapparat er forskriftsmessig montert og i forskriftsmessig stand. Ny andelseier må uten opphold varsle styret ved avvik.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.³

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁴

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Borettslaget skal vedlikeholde balkongens utside med puss og maling, samt reetablering av balkonger dersom det må anses som nødvendig vedlikehold at balkongen skiftes ut.

Andelseier skal vedlikeholde balkongen innvendig, ved å forestå rengjøring, maling, utskifting av fliser mv. Sistnevnte setning gjelder ikke brannbalkonger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier plikter å montere utlevert brannsikringsmateriell i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Dersom andelseier ikke er i stand til å montere slikt materiell, plikter andelseier å gjøre styret eller styrets representant kjent med forholdet uten opphold. Dersom andelseier ikke har slikt utstyr montert, plikter andelseier å gjøre styret kjent med forholdet snarest.

Andelseier plikter å kontrollere at brannvarsler virker minst en gang pr år. Andelseier plikter også å riste på utlevert pulverapparat slik som anvist for den type apparat, samt kontrollere at manometeret viser grønt, minst to ganger pr år.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

³ Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁴ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁵

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid eller annen omfattende oppussing, herunder i kjøkken og på bad, utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, med mindre tiltaket krever godkjenning av generalforsamlingen.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.⁶

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer

⁵ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note

8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

⁶ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. 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 krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets eventuelle årsberetning/årsmelding
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer/revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre og maks fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. I særskilte tilfeller kan styremedlemmer velges for ett år, og med ett bestemt ansvarsområde. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Ytterdørnøkler

Hver andelseier har fått utlevert 2 stk. nummererte, patenterte nøkler til borettslagets felles dører og ytterdører og 3 stk. nummererte nøkler til leilighetsdørene. Ekstra nummererte nøkler kan kjøpes hos styret etter godkjenning. Nøkler utleveres kun til andelseier. Det kreves at offentlig godkjent legitimasjon fremvises for utlevering av nøkler. Andelseier er ansvarlig for nøklene. Dersom nøkler bortkommer, kan styret ved vedtak kreve at andelseier bekoster utskifting av alle systemlåser.

7.5 Parkeringsplasser

Borettslaget disponerer seks parkeringsplasser på den sørligste delen av tomten. I tillegg disponerer borettslaget to parkeringsplasser for motorsykkel eller moped sør for søppelskuret. Parkeringsplassene kan benyttes av alle andelseiere etter førstemann-til-mølla prinsippet. For parkeringsplassene for biler kreves det at kjøretøyet er registrert som personbil og kunne føres med førerkort klasse B. Alle kjøretøy må eies eller disponeres av andelseier. Hver andel gir rett til å kunne benytte én parkeringsplass, uavhengig av om det er plass for bil eller motorsykkel. For all parkering må til enhver tid gyldig parkeringsbevis være synlig. Kjøretøyet må være i forskriftsmessig og umiddelbar kjørbar stand, forsikring og alle offentlige avgifter må til enhver tid være betalt.

Styret kan når som helst pålegge en andelseier å fjerne kjøretøyet med minst 24 timers varsel. Dersom ekstraordinære hendelser krever det kan styret pålegge en andelseier å fjerne kjøretøyet med kortere varsel. Ingen styremedlemmer kan imidlertid kreve et kjøretøy fjernet for selv å benytte plassen. Dersom kjøretøyet ikke fjernes eller tilfredsstiller kravene til kjøretøyets beskaffenhet her, kan styret besørge fjerning av kjøretøyet på en for styret eller borettslaget hensiktsmessig måte. Alle kostnader og all risiko knyttet til dette påligger kjøretøyets eier. Daglig drift av parkeringen, herunder kontroll, utstedelse og innkreving av gebyr for overtredelse mv. gjennomføres av et selskap eller firma som styret inngår avtale med. Med varsel i denne sammenheng menes epost til i forretningsførers datasystemer registrert e-postadresse, sms eller tilsvarende til registrert telefonnummer eller skriftlig ved å legge beskjed i andelseiers postkasse. Styret skal bestrebe seg på å oppnå kontakt med vedkommende andelseiere.

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

1. Søppel

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til Oslo Kommunes standarder og legges i søppeldunkene i bakgården. Søppel må være innpakket før det kastes. Papir og glass skal kastes i respektive beholderne.

Store ting skal ikke plasseres i eller rundt søppeldunkene.

Det som ikke får plass i søppeldunkene oppbevares i egen kjellerbod til det kan kastes i container. Borettslaget leier container 2 ganger i året. Borettslaget har flere større rom som kan lånes ved behov for oppbevaring utover egen kjellerbod.

Det er ikke tillatt å plassere eller hensette søppel i oppgangene eller øvrige fellesarealer i borettslaget. Både innvendige og utvendige fellesarealer.

Overtredelse av bestemmelsene om søppelhensetting medfører et gebyr på 2.000 kr. Ved større utbedringer av leilighet der det kreves styregodkjenning vil det være krav om en plan for søppelhåndtering for at slik godkjenning skal gis.

2. Fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet benyttes etter vasketavle og skal rengjøres etter bruk.

Det er tillatt å benytte fellesvaskeriet etter kl 23.00, da etter førstemann til mølla prinsippet.

Alle som benytter maskinene, forplikter å sette seg godt inn i bruksanvisningene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos naboer eller vaskeriansvarlig i styret.

Alt tøy skal fjernes fra fellesvaskeriet etter endt vasketid.

Leilighetsnummer skal stå på vaskerilåsen.

Vaskeriet kan kun benyttes av de som fysisk bebor leiligheten.

3. Trappegang, kjellerrom, gårdsplass og bakhage

Takluker skal bare åpnes av personell fra vaktmesterfirmaet eller den som har tillatelse fra borettslagets styre.

Lufting må ikke skje fra leilighetene og ut i oppgangene.

De som har felles vindu i kjellerbodene lufte etter gjensidig avtale. Trappegang, kjellergang, gårdsplass og bakhage må ikke bli belemret med gjenstander tilhørende beboerne, slik som kasser møbler og lignende. Styret kan fjerne gjenstander som utgjør en brannsikkerhetsrisiko uten forutgående varsel.

Reklamebrosjyrer og andre trykksaker som legges foran beboernes dører må fjernes. Kjøring utover asfaltert del i bakhagen er ikke tillatt.

4. Røyking

Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller andre gjenstander ut fra vinduene slik at de havner på fortauet eller i blomsterbedene.

Av hensyn til andre beboere bes røykere å trekke unna byggets fasade når det røykes. Røyking på balkong og ut av vinduer bør unngås da dette kan være til bry for andre andelseiere.

5. Varmtvann og radiatorer

Sløsing med varmt vann må ikke forekomme.

Sørg for å lufte radiatorene når det blir lavere temperaturer om høsten. Ved ytterligere luftebehov vil styret be beboere om dette via borettslagets side på Facebook og lapper i oppgangene. Radiatorene skrur opp i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier.

6. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner

Oppvaskmaskiner må installeres forsvarlig og etter gjeldende regler, slik at man ikke volder skade på annen manns eiendom. Beboerne er ansvarlig for enhver skade de volder, som for eksempel oversvømmelse slik at vannet renner ned til underliggende nabo.

Det samme gjelder for vaskemaskin som er montert på et annet sted enn i opplegg på bad.

7. Lufting

I den kalde årstiden må vinduene ikke holdes åpne lengre tid av gangen. Overdreven lufting, og dermed sløsing av varme må ikke forekomme.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper eller sengeklær må ikke skje fra balkongene eller vinduene.

8. Balkonger

Dersom leiligheten har balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Åpninger mellom gulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader kan oppstå under vekslende værforhold.

Brannbalkonger er kun til bruk ved nødssituasjoner og skal ikke under noen omstendigheter benyttes som ordinære balkonger.

Det skal være fri ferdsel på brannbalkongene. Det er av den grunn ikke tillatt å hensette eller montere noen ting på brannbalkongene. Styret kan fjerne gjenstander som utgjør en brannsikkerhetsrisiko uten forutgående varsel.

9. Rotteplage

Det er strengt forbudt å mate fugler eller for øvrig legge ut matrester som kan tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr. (Jfr. Helserådets bestemmelser.) Det må ikke oppbevares tørrmat eller lignende i kjellerbodene.

10. Husdyr

Kjæledyr i borettslaget er tillatt så sant det ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Tillatelse skal gis av styret. Denne tillatelsen kan trekkes tilbake av styret dersom det foreligger gyldig grunn for dette, som for eksempel at dyret er til sjenanse for andre beboere i form av bråk eller på grunn av allergi.

Det er tillatt å ha med hunder i bakgården. Hunder skal holdes i bånd, eier skal være til stede og borettslagets fellesområde skal ikke benyttes som toalett for hunder.

11. Alminnelig bestemmelser

Beboerne har til enhver tid felles plikt til å påse at ro og orden overholdes. Kjellerdører og hovedinngangsdører må aldri stå ulåst. Dette gjelder også dørene ut mot bakhagen.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero. Omfattende oppussingsarbeid (boring o.l.) skal ikke skje etter kl. 21.00 i hverdager og i helger.

Søn. - og helligdager skal det være ro frem til kl 13.00 og etter kl 23.00.

Naboer skal varsles ved større oppussingsarbeider, musisering eller selskapeligheter som medfører støy med oppslag på oppslagstavlene i oppgangen og de tiliggende oppgangene senest 24 timer i forveien.

Det presiseres at selv om det varsles gis det ikke adgang til å gå ut over allerede fastsatt tid for nattero.

Overtredelse av bestemmelsene om ro medfører skriftlig advarsel fra styret. Dersom samme andelseier har mottatt 3 skriftlige advarsler knyttet til bråk, vil andelseier belastes med en bot på 3.000 kr.

Musikk eller sangundervisning er kun tillatt med borettslagets samtykke.

Ingen beboere må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården eller unøddig sjenere de øvrige beboerne med støy, lukt eller lignende uten borettslagets samtykke. For uforsiktig omgang med vann, bærer leilighetens beboer selv ansvaret.

Utendørs TV antenne/parabol skal ikke forekomme, verken montert på vegg eller på balkonger.

Ved fraflytning må samtlige entre og kjellernøkler leveres til ny beboer. Det samme gjelder for nøkkel til postkasse og vaskerilås. Leiligheten og boden skal være tømt og rengjort ved fraflytning.

Andelseiere er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.

12. Dugnad

Det avholdes 2 dugnader i året. En på våren og en på høsten. Alle andelseiere innbetaler et fast trekk på husleieheftet med 100,- per måned. Ved deltakelse blir andelseieren tilbakebetalt 600,- per dugnad.

13. Porttelefon og postkasseskilt.

Skilt til postkasse bestilles hos Posten. Størrelsen som skal brukes er 58 mm x 94 mm, hvit farge.

Navneskilt til ringeklokke på porttelefon kan bestilles hos styret.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1167-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lange & Hauff,
under 20/12.1935, anmeldte byggearbeide
våningshus, Sinsen,

på gårds nr. 83, bruks nr. 124,
tomt nr. - vei Kv. XXVII,
tilhørende Brødrene Johnson, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/10.37 er der ikke funnet noget
lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkomm fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.
Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.
Feiermesteren, den 29/6.1937.

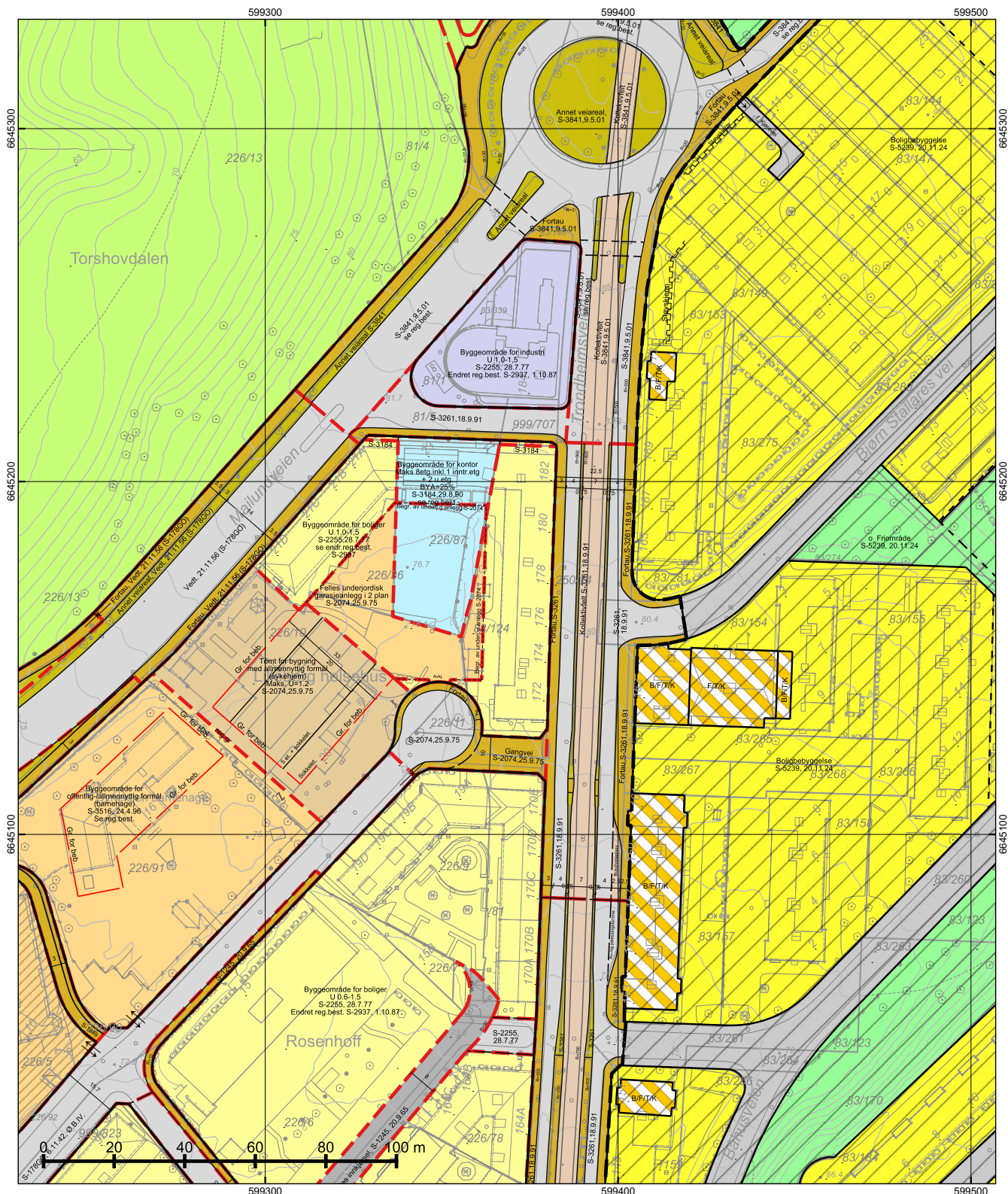
Aker bygningskontroll 11/3 mars 1939.

Feiermesteren
Bygningschef.

Mis
Bygningsinspektør.

Sund 11/3.39.

A.W.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

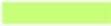
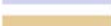
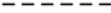
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

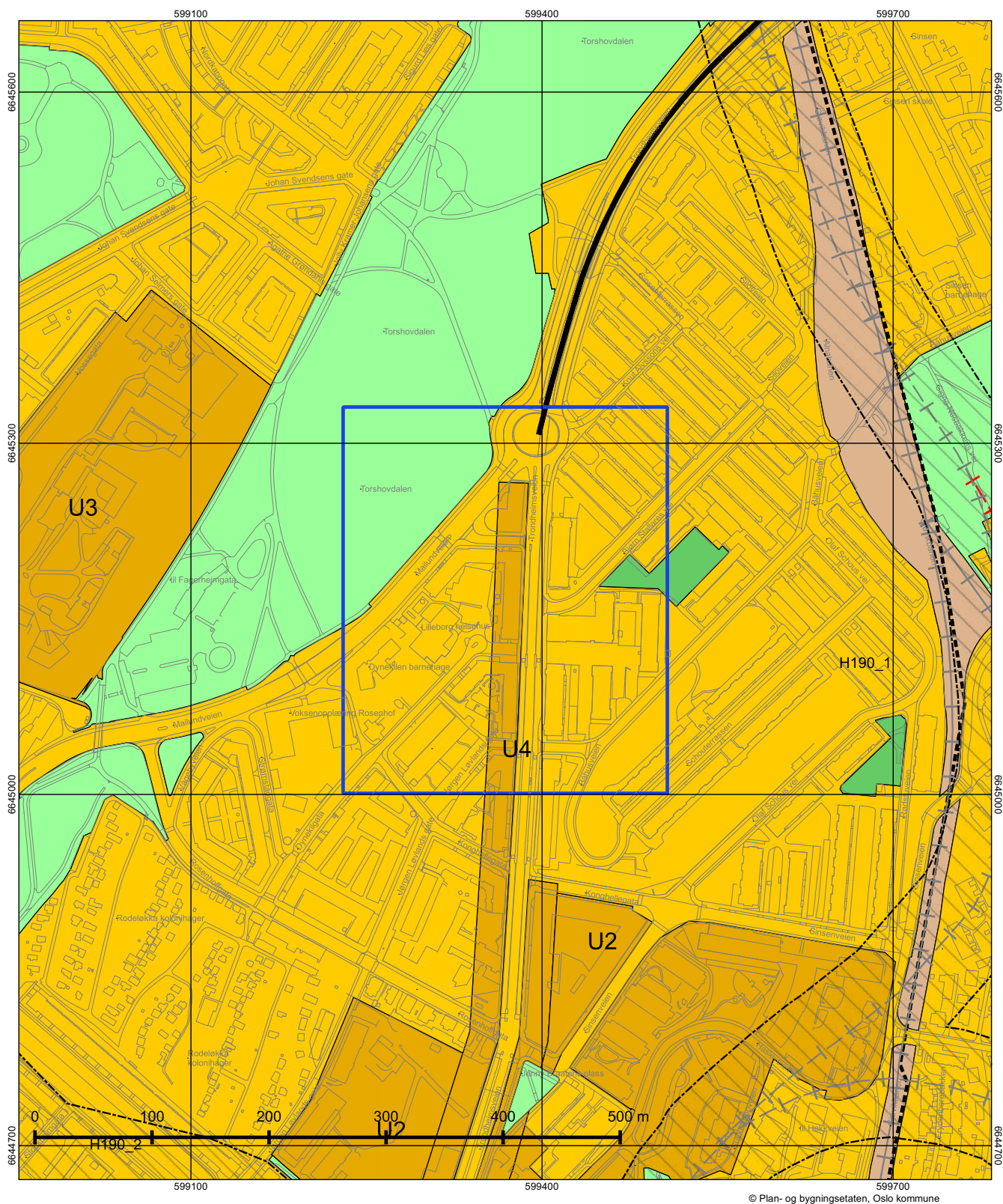
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 152137/ 86525573	Deres ref.:	
Adresse: Trondheimsveien 182	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 83/124		

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	3040 - Friområde		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Regulert stoyskjerm		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152137/86525573

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	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 182
0570 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre