Vedtekter

for

Borettslaget Rosenhoff kvartal III org nr 968 118 072

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20. oktober 1954 med senere endringer, og senest 8. Mai 2018.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rosenhoff kvartal III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran både juridiske og fysiske personer.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende. Ansienniteten nullstilles når den benyttes til overtakelse av ny andel. Ved overtakelse av ny andel skal det gå minst 3 år før andelseier kan benytte forkjøpsretten på ny. Søknad om dispensasjon vil vurderes av styret.

(2) Ansiennitet i borettslaget og retten til å benytte forkjøpsretten bortfaller ved flytting fra borettslaget.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Andelen skal legges ut for salg innen tre måneder etter at den nye andelen er overtatt.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-3 Utleie
Utleie skal søkes styret og godkjennes av styret før utleieforholdet starter. Boligen kan leies ut i inntil tre år, men det forutsettes at andelseieren har hatt sin registrerte bopel og bebodd

boligen i minst ett år forut for utleieforholdet. Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn. Ved overtredelse av denne bestemmelsen kan styret kreve andelen solgt jf vedtektenes pkt 6-1 og 6-2.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for evt. utskiftning ved evt. rehabilitering, oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren **straks** å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Alle andelseiere som er skikket til det har plikt til å møte på fellesdugnader med mindre de har saklig grunn til fravær. Styret kan dersom det finner det nødvendig kreve et gebyr for uteblivelse fra fellesdugnader.

(9) Andelseiere som skal foreta endringer i leiligheten må følge den til en hver tid gjeldene forskrift om utbygginger, rehabilitering og oppussing utarbeidet av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret. Det er heller ikke tillat å montere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ovn skal monteres av fagkyndige godkjent av styret med mindre annet er avtalt.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging og skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av leiligheter. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

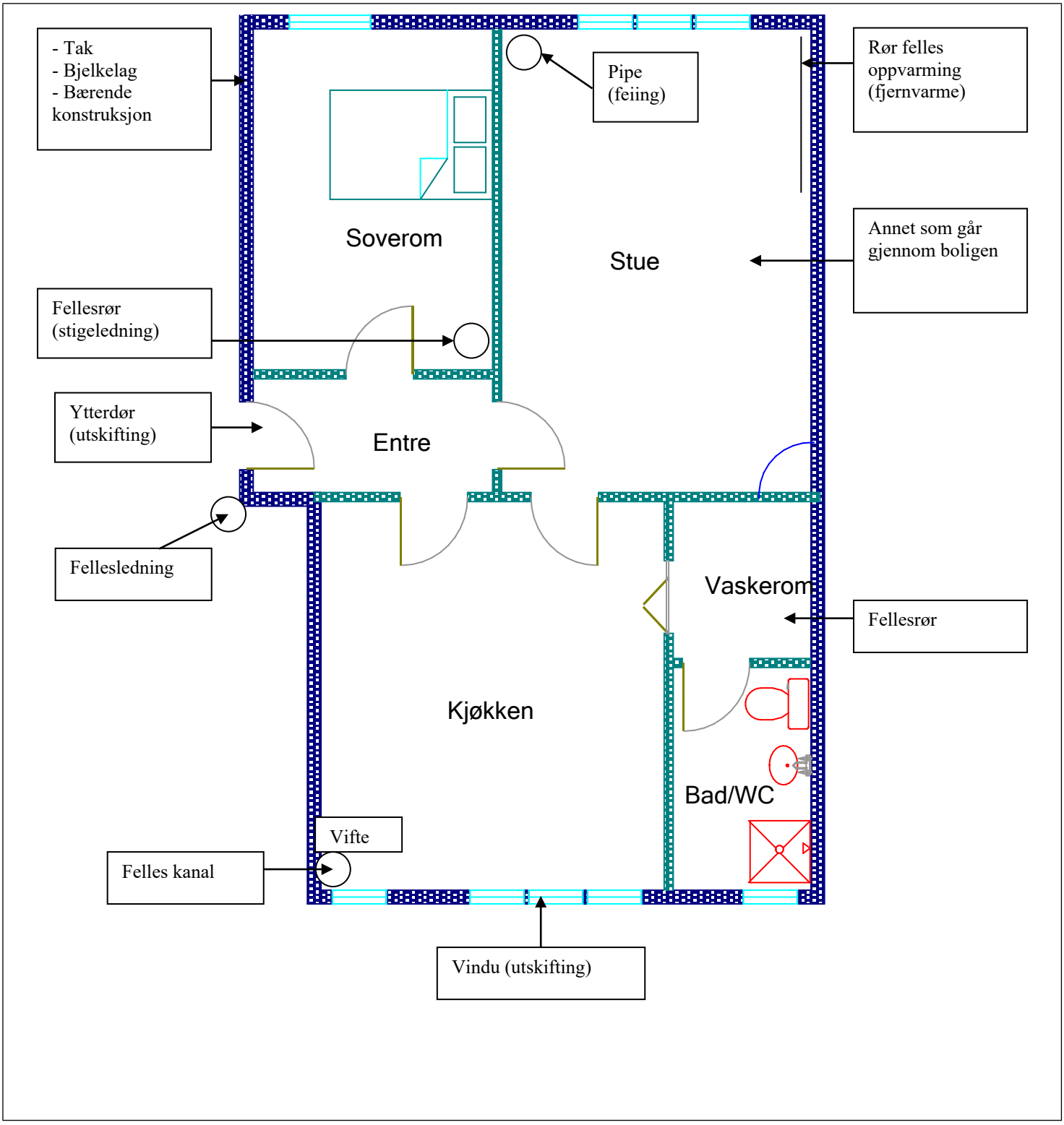
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

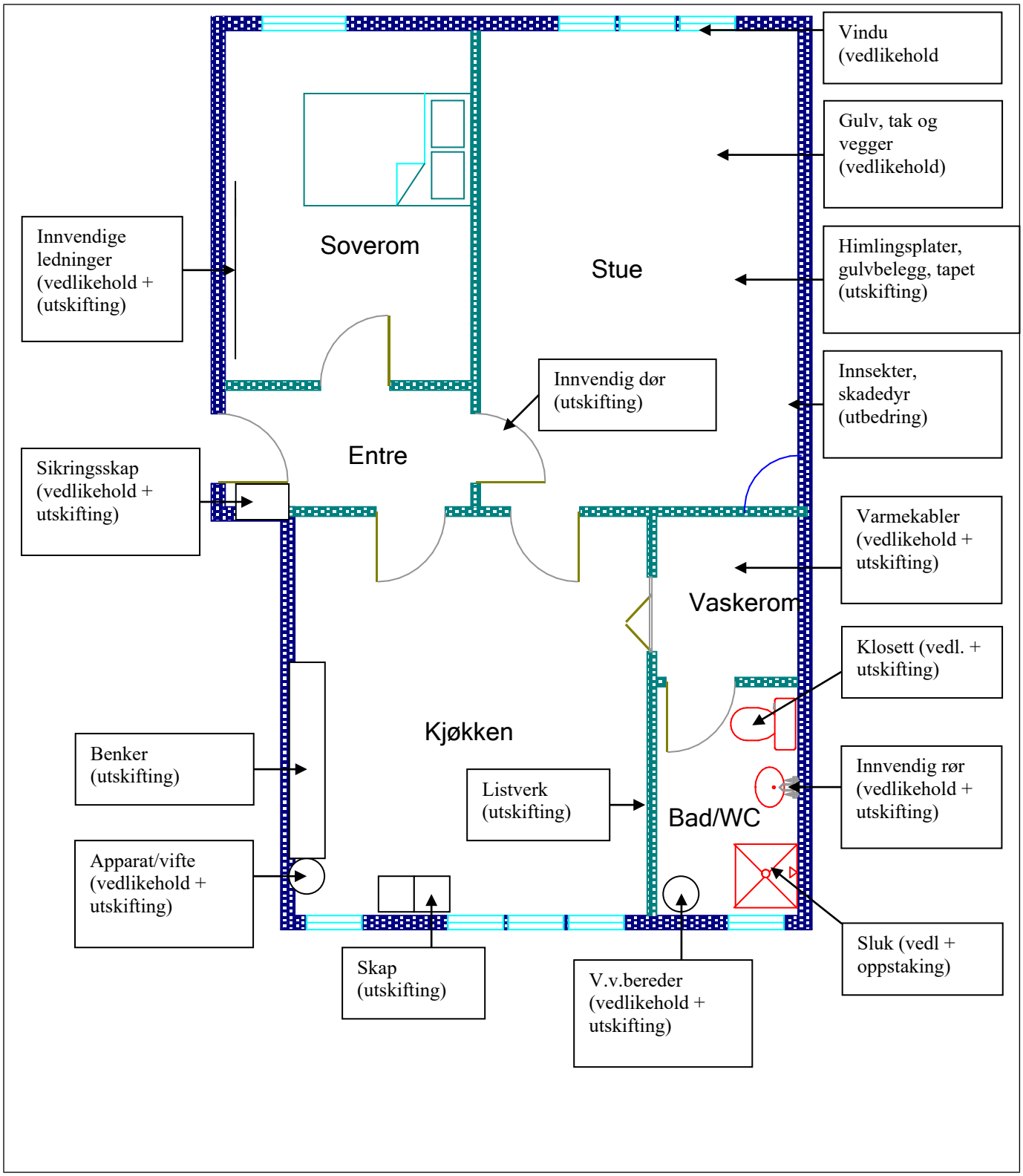
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



Tilstandsrapport

Rosenhoffgata 11, 0569 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1922 | BRA-i: 53 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 17.03.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

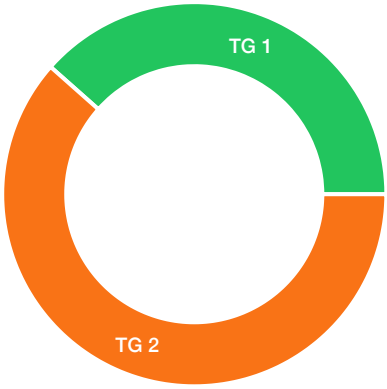
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (8)

Avtrekk (Bad - 3.etasje)
Mekanisk avtrekk mangler på badet, kun naturlig avtrekk via vindu er etablert.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3.etasje)
Manglende dokumentasjon og synlige tegn på vanntetting gir usikkerhet om fuktbeskyttelse.

Overflater (Bad - 3.etasje)
Vindu i våtsone, svakt fall i dusjgulv, og sprekker i fliser øker fuktfare.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er nær slutten av levetid og har økt risiko for lekkasje.

Ventilasjon
Kjøkkenventilator mangler avtrekk til det fri, påvirket av byggets fredede status.

Vannledninger
Utilgjengelig fordelerskap for rør-i-rør-systemet øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og vannskader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, noe som øker risikoen for vannskader.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 3.etasje)
Manglende lekkasjeindikasjon og gamle kobberrør øker risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader.

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Branntekniske forhold

Elektrisk anlegg

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2004.

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

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

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

Bad - 3.etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 3.etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduet er plassert i våtsone. I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.
- Det registreres svakt fall på gulvet i dusjsonen. Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

Bad - 3.etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

Bad - 3.etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant,, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

Bad - 3.etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i badet, kun naturlig avtrekk via vindu. Bad er et rom med høy fuktbelastning, og uten mekanisk avtrekk blir fuktig luft værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og redusert uttørking. Det anbefales å etablere
- bedre ventilasjon.

Bad - 3.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Toalettrom - 3.etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Naturlig avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.
- Deler av vannrørene av typen kobber er av eldre dato. Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av tregulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert. En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: På soverom.

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

Vurdering av registrerte avvik

- Fordelerskap for rør-i-rør-systemet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Det er ikke dokumentert eller påvist løsning som sikrer tilstrekkelig tilgang for kontroll og ettersyn. Plassering bak integrert kjøleskap/plassbygd kjøkken. Utilgjengelig fordelerskap innebærer økt risiko for at lekkasjer eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte vannskader.

Avløpsrør

TG 1

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkken har montert ventilator med kullfilter, men det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering. Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og innredning. Det gjøres oppmerksom på at manglende avtrekk til det fri skyldes byggets status som fredet/verneverdig, som legger restriksjoner på fasadeendringer.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2007.

Vurderte forhold
Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen nærmer seg normal forventet levetid (ca. 20 år). Eldre beredere har økt risiko for lekkasje som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Fremtidig funksjon vurderes som usikker, og utskifting må påregnes på sikt.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
60 m²	**53 m²**	**7 m²**	**-**	**-**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1922)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	7 m²	-	**7 m²**	-
3.etasje	53 m²	-	-	**53 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**53 m²**	**7 m²**	**-**	**60 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3.etasje	BRA-i: Toalettrom, Stue, Soverom, Entré, Kjøkken, Bad

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 3m².

Kjellerboden er målt og avrundet til 7 m2 (BRA-e).

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Tregulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,80 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt. Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400.Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Rosenhoffgata 11, 0569 OSLO**

Matrikkel: **301-226/52/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **73**

Eier adkomstdokumenter: **BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3**

Hjemmelshaver: **Sander Deforest Kommedahl og Marie Ellinor Desideria Johansson.**

Kunde: **Marie Ellinor Desideria Johansson**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **17.03.2026**

Rapportdato: **12.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Bygningssakyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Borettslagets felleslokale, Vågebyveien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingvild Hulløen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret foreslås endret fra 175 000,- til 180 000,-, i tråd med KPI-justering på 3,1% fra 2023 til 2024.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 180 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder ble valgt for en periode på to år i 2024, og er ikke på valg i år.

Vedtak:
Ingen valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Torkil Svanes Vatne ble valgt for 2 år i 2024. Han flytter, og trekker seg fra styret.

Det skal velges tre styremedlemmer for en periode på to år.

Vedtak:
Valgt ble:Adam Bouras for 2 år.

Valgt ble: Thea Rugtvedt Eide for 2 år.

Valgt ble: Marthe Bjella for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer for en periode på ett år.

Vedtak:
Valgt ble:Nicolai Bjaanes for 1 år.

Valgt ble:Amanda Flornes Kamara for 1 år.

Valgt ble: Hans Sigurd Amundsen for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Presentert og velges på årsmøte.

Vedtak:
Valgt ble: Gisle Simonsen, Alexander Rasch og Anne Elin Kleva

Møteleder:
Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne:
Ingvild Hulløen /s/

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Nabolagsprofil

Rosenhoffgata 11 - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

København gata Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30	6 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

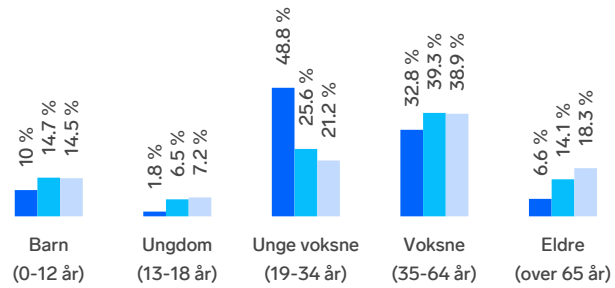
Naboskapet

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) 140 barn	4 min 0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	6 min
Kiwi Hasleveien	7 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

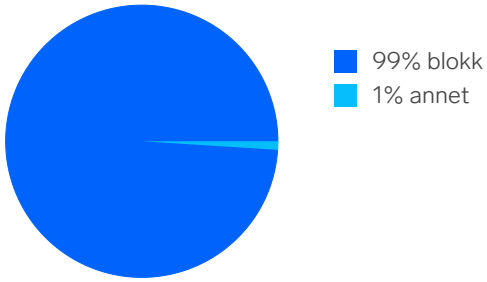
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Torshovdalen Ballspill	6 min 0.5 km
SATS Carl Berner	5 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min

Boligmasse



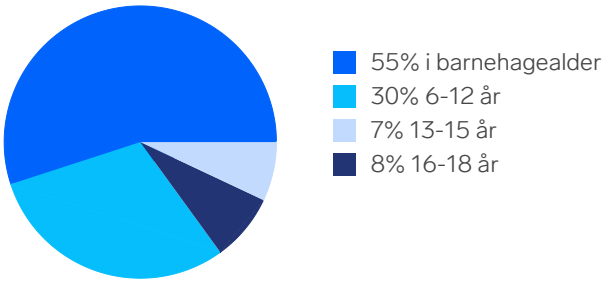
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

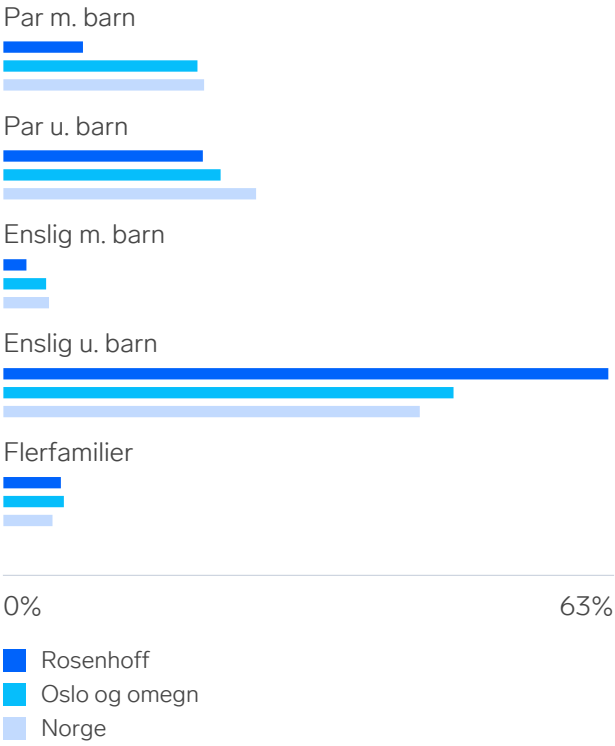
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	6 min
Apotek 1 Carl Berner	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

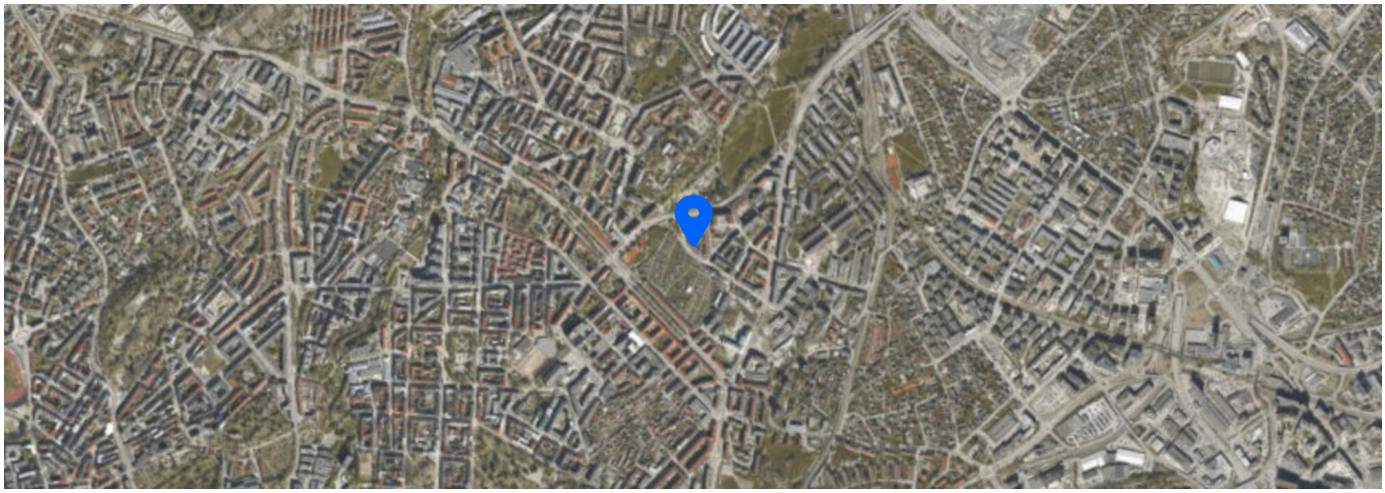


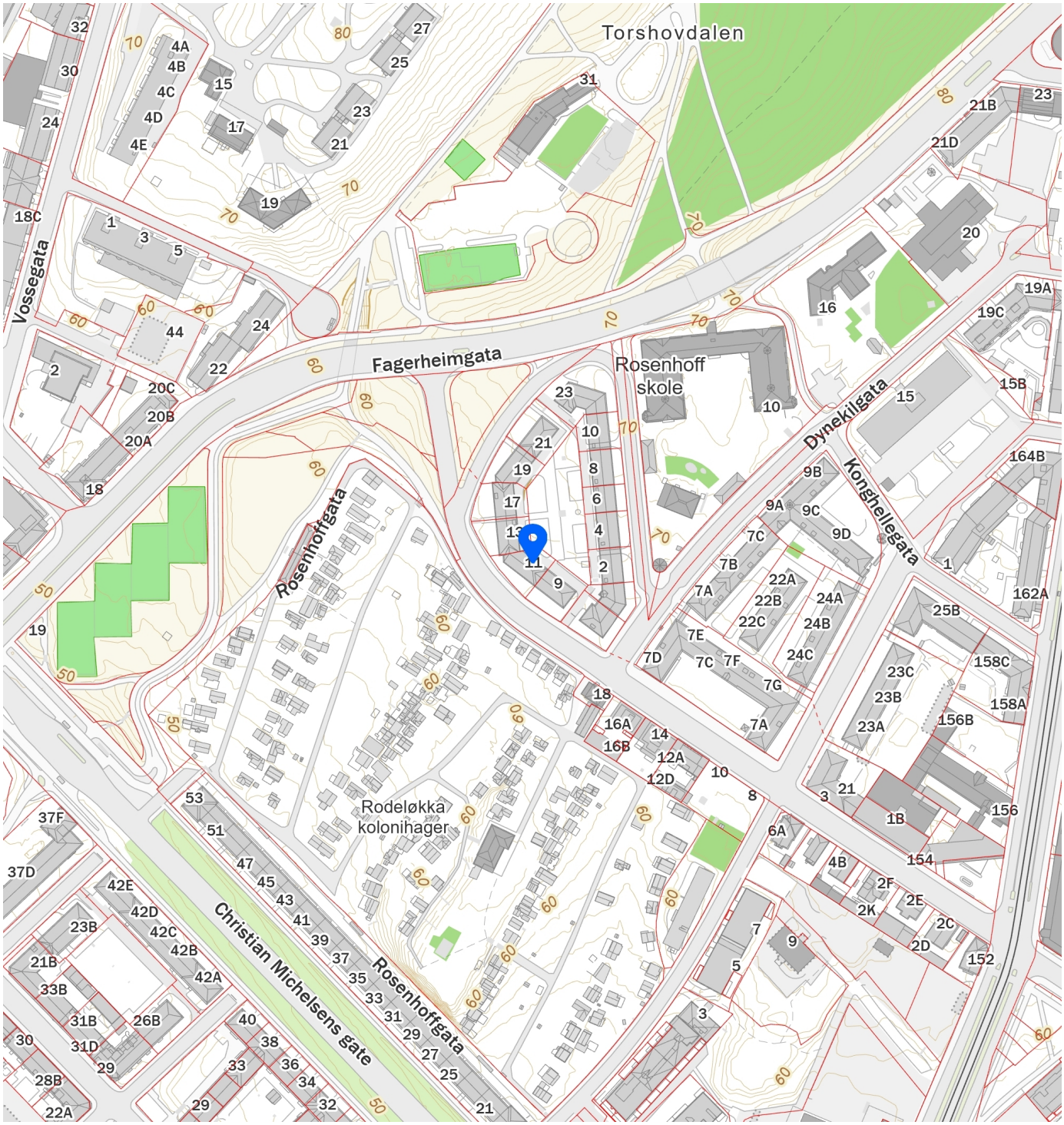
Sivilstand

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

FINN

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





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



INNKALLING 2025

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00
Borettslagets felleslokale, Vågebyveien 23

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Borettslagets felleslokale, Vågebyveien 23

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret foreslås endret fra 175 000,- til 180 000,-, i tråd med KPI-justering på 3,1% fra 2023 til 2024.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 180 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Ingvild Hulløen valgt for 2 år 2024
Styremedlem, Signe Bjørnerem Gule valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Guri Merete Brenno valgt for 1 år 2024
Styremedlem, Torkil Svanes Vatne valgt for 2 år 2024
Styremedlem, Marie Ellinor Desideria Johansson valgt for 2 år 2024
Varamedlem, Adam Bouras valgt for 1 år 2024
Varamedlem, Fridrikka Støhle valgt for 1 år 2024
Varamedlem, Marthe Bjella valgt for 1 år 2024

5.1 Valg av leder

Styreleder ble valgt for en periode på to år i 2024, og er ikke på valg i år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Torkil Svanes Vatne ble valgt for 2 år i 2024. Han flytter, og trekker seg fra styret.

Det skal velges tre styremedlemmer for en periode på to år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer for en periode på ett år.

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 609 164**	**1 584 382**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	586 250	721 244
Tilbakeføring av avskrivning	48 321	48 321
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-717 000	-744 783
B. Årets endring disponible midler	**-82 429**	**24 782**
C. Disponible midler	**1 526 735**	**1 609 164**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 590 612	1 730 601
Kortsiktig gjeld	-63 877	-121 437
C. Disponible midler	**1 526 735**	**1 609 164**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 565 937	6 296 567	6 539 000	7 351 550
Sum leieinntekt		**6 565 937**	**6 296 567**	**6 539 000**	**7 351 550**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	150 000	0	0
Diverse inntekt	2	127 983	38 550	1 000	0
Sum annen inntekt		**127 983**	**188 550**	**1 000**	**0**
Sum inntekt		**6 693 920**	**6 485 117**	**6 540 000**	**7 351 550**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	33 812	30 287	35 000	35 000
Styrehonorar	3	175 000	150 000	150 000	175 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	48 321	48 321	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		215 898	241 030	220 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	229 456	233 880	135 000	254 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 192 809	1 015 011	1 189 000	1 350 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	3 321	2 034	500	2 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	67 349	6 189	24 500	27 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 070 178	1 116 870	848 000	1 131 000
Revisjonshonorar		10 143	9 688	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar		158 100	156 366	158 100	164 000
Andre honorar	9	101 367	73 617	43 000	60 000
Kontorkostnad		1 047	10 014	2 000	2 000
TV/bredbånd		543 024	694 185	642 000	560 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 265	2 730	100	1 000
Kontingent og gaver		796	370	1 000	1 000
Forsikring		712 011	612 501	712 000	855 181
Eiendomsskatt		0	2 571	0	0
Andre kostnader	10	164 748	163 415	152 000	160 000
Sum kostnad		**4 729 645**	**4 569 079**	**4 320 700**	**5 006 181**
Driftsresultat		**1 964 275**	**1 916 038**	**2 219 300**	**2 345 369**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		131 417	104 854	0	0
Rentekostnad		1 509 441	1 299 648	1 446 616	1 474 711
Netto finansposter		**1 378 024**	**1 194 794**	**1 446 616**	**1 474 711**
Årsresultat		**586 250**	**721 244**	**772 684**	**870 658**
Overført til/fra annen egenkapital		586 250	721 244	0	0
SUM OVERFØRINGER		**586 250**	**721 244**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	4 176 871	4 176 871
Andre driftsmidler	4	233 663	281 984
Sum anleggsmidler		**4 410 534**	**4 458 855**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		29 684	17 675
Kundefordringer		0	28 000
Andre kortsiktige fordringer		27 380	169 874
Forskuddsbetalte kostnader		271 191	282 356
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 262 357	1 232 697
Sum omløpsmidler		**1 590 612**	**1 730 601**
SUM EIENDELER		**6 001 146**	**6 189 456**

Balanse 2024 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital		**29 300**	**29 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-20 941 708	-21 527 958
Sum opptjent egenkapital		**-20 941 708**	**-21 527 958**
Sum egenkapital	**11**	**-20 912 408**	**-21 498 658**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	26 849 677	27 566 677
Sum langsiktig gjeld		**26 849 677**	**27 566 677**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 195	0
Leverandørgjeld		4 183	78 909
Skyldig off. myndigheter		1 527	1 522
Påløpne renter		8 055	12 009
Annen kortsiktig gjeld		40 918	28 998
Sum kortsiktig gjeld		**63 877**	**121 437**
Sum gjeld		**26 913 554**	**27 688 114**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 001 146**	**6 189 456**
Pantstillelser	13	26 849 677	27 566 677

Sted:_____ Dato:_____

Ingvild Hulløen Styreleder	Guri Merete Brenno Styremedlem	Marie Ellinor Desideria Johansson Styremedlem
Signe Bjørnerem Gule Styremedlem	Torkil Svanes Vatne Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 896 836	5 618 706
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	653 501	677 861
3690 Andre leieinntekter	15 600	0
Sum	**6 565 937**	**6 296 567**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	127 983	38 550
Sum	**127 983**	**38 550**

Konto 3990 gjelder forsikringsoppgjør 2022 og oppgjør tvangssalg, hvor utgiftene påløp i 2023

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	64 800	64 800
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-64 800	-64 800
5400 Arbeidsgiveravgift	31 133	30 287
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	2 679	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	156 000	150 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	19 000	0
Sum	**208 812**	**180 287**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,18

Note 4 - Varige driftsmidler

	Callinganlegg	Brannvern	Boligeiendommer	Barnevognskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	130 321	266 376	4 176 871	305 631
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	130 321	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	266 376	4 176 871	305 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 321	261 935	0	76 408
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 440	4 176 871	229 223
Årets avskrivninger :	0	17 758	0	30 563
Anskaffelsesår :	2007	2010	1955	2022
Antatt levetid i år :	15	15		10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 76594954.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 7.703 kvm.
G.nr. 226, b.nr. 001, 002, 050, 052, 054, 055, 059, 060, 061, 062, 063, 082, 083, 084 og 085. Byggeår 1922; Borettslaget stiftet i1955, rehabilitert 1976 og 1988.
Borettslagets adresser er Dynekilgt. 2 og 4, Rosenhoffgt. 9, 11 og 13, Strømstadgt. 2, 4, 6, 8 og 10 og Vågebyvn. 17, 19, 21 og 23, Oslo.
Borettslaget består av 103 andeler og 1 utleie leilighet.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	6 178	6 850
6360 Annet renhold	366	89
6361 Fast renhold	181 836	173 508
6362 Skadedyrutryddelse	6 766	9 273
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	5 254
6392 Containerleie/tømming	33 089	33 640
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 222	5 267
Sum	**229 456**	**233 880**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 008	1 765
6420 Domene	313	269
Sum	**3 321**	**2 034**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	24 233	1 822
6540 Inventar	26 753	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 790	2 013
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	397
6552 Driftsmateriell	7 110	1 548
6570 Arbeidstøy	0	410
6581 Programvare	4 463	0
Sum	**67 349**	**6 189**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	150 363	198 588
6602 Vedlikehold VVS	217 003	260 241
6603 Vedlikehold elektro	84 589	91 747
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	18 141
6610 Andre vaktmestertjenester	4 363	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	20 610	2 865
6616 Vedlikehold vaskeri	12 075	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	265 827	241 253
6620 Vedlikehold utstyr	3 388	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	13 037
6630 Egenandel forsikring	30 000	20 000
6641 Malerarbeider	27 324	117 348
6642 Snekkerarbeid	41 796	98 738
6644 Fasade/balkonger	27 113	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	138 800	14 950
6648 Vedlikehold dører og porter	46 927	39 963
Sum	**1 070 178**	**1 116 870**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 438	14 844
6720 Juridisk honorar	0	54 648
6730 Teknisk honorar	67 714	4 125
6790 Andre Fremmede Tjenester	16 215	0
Sum	**101 367**	**73 617**

Konto 6714 gjelder lønn og godtgjørelse, utsendelse innkalling årsmøte og viderefakturering bl.a. eiendomsskatt
Konto 6730 gjelder radonmannen og Oslo kommune,Plan installasjon brannvarslingsanlegg
konto 6790 gjelder Lommedalen Holding, bistand 3.kv

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	13 898	14 657
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 525	835
7750 Festeavgift/ tomteleie	144 866	144 866
7770 Betalingskostnader	1 427	1 232
7773 Omkostninger innkreving	3 030	1 298
7790 Andre kostnader	0	540
7792 Øredifferanse	2	-14
Sum	**164 748**	**163 415**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	29 300	0	29 300
Sum innskutt egenkapital	**29 300**	**0**	**29 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-21 527 958	586 250	-20 941 708
Sum opptjent egenkapital	**-21 527 958**	**586 250**	**-20 941 708**
Sum egenkapital	**-21 498 658**	**586 250**	**-20 912 408**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost.
Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering av Obos lån - formål 08644
Lånenummer:	**16366751061**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.49 %
Betingelser:	flytende renter pr. kvartal
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	28 318 960
Lånesaldo 01.01:	27 566 677
Avdrag i perioden:	717 000
Lånesaldo 31.12:	**26 849 677**
Saldo 5 år frem i tid:	22 590 678

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366751061	1	539 642	539 642
	1	451 304	451 304
	2	447 857	895 714
	2	423 369	846 738
	1	404 686	404 686
	1	403 416	403 416
	1	386 184	386 184
	1	378 566	378 566
	1	377 296	377 296
	1	371 491	371 491
	1	369 315	369 315
	1	367 138	367 138
	1	358 250	358 250
	3	350 087	1 050 261
	1	345 552	345 552
	1	344 645	344 645
	1	342 106	342 106
	1	338 841	338 841
	3	337 934	1 013 802
	1	337 390	337 390
	1	288 958	288 958
	1	286 600	286 600
	2	276 623	553 246
	7	274 265	1 919 855
	1	260 116	260 116
	1	244 517	244 517
	1	241 070	241 070
	1	240 163	240 163
	3	236 535	709 605

Langsiktig gjeld

1	230 912	230 912
1	229 824	229 824
1	228 554	228 554
1	226 377	226 377
17	224 564	3 817 588
4	224 382	897 528
4	219 666	878 664
2	217 308	434 616
1	215 675	215 675
2	207 694	415 388
1	201 708	201 708
2	195 541	391 082
1	190 825	190 825
8	184 657	1 477 256
9	181 755	1 635 795
2	178 853	357 706
2	176 857	353 714

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	26 849 677
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 849 677**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 176 871**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Styreleder	Ingvild Hulløen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Guri Merete Brenno (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Torkil Svanes Vatne (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Signe Bjørnerem Gule (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Marie Ellinor Desideria Johansson (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhoff KV 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rosenhoff KV 3 som 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: TXM5Z-H4BL0-XNAJS-VAO9H-40N4W-D6TFV

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TXM5Z-H4BL0-XNAJS-VAO9H-40N4W-D6TFV

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 13:20:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: TXM5Z-H4BL0-XNAJS-VAO9H-40N4W-D6TFV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingvild Hulløen
Styremedlem, Signe Bjørnerem Gule
Styremedlem, Guri Merete Brenno
Styremedlem, Torkil Svanes Vatne
Styremedlem, Marie Ellinor Desideria Johansson
Varamedlem, Adam Bouras
Varamedlem, Fridrikka Støhle
Varamedlem, Marthe Bjella

Styret i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 968118072

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 103 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76594954. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 har fra starten av 2025 tatt i bruk systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannalarmanlegg i hele borettslaget ble gjennomført 12.11.2024.
- Gjennomgang og rydding av fellesarealer i trappeoppganger, kjellere og på loft for å sikre rømningsveier. Slik gjennomgang ble gjort på både vår- og høstdugnad.
- Oslo brann- og redningsetat har gjennomført tilsyn av ildsteder 14.2.2024. Avvik fra dette tilsynet er fulgt opp, og sakene avsluttet.

- Avvik etter tilsyn oktober 2023 har blitt fulgt opp, og følges fortsatt opp. Styret jobber med å identifisere tiltak, og leverer fremdriftsplan til OBRE etter avtale.
- Ny radonmåling ble igangsatt i oktober 2024 for å kartlegge effekten av radonbrønner installert i 2023. Resultatene fra målingen følges opp i samarbeid med Radonmannen AS, og deres forslag til videre tiltak følges opp.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i styreperioden avholdt 16 styremøter inkludert ett felles møte med avtroppende styre. Møtene har blitt avholdt som fysiske møter. I tillegg har det blitt avholdt to digitale styremøter, og løpende styrearbeid fysisk og digitalt etter behov.

Det har blitt avholdt to dugnader (vårdugnad og høstdugnad), og julegrantenning i bakgården.

Borettslaget fylte 100 år i 2024, og styret deltok i arbeidet med å avholde en bakgårdsfest for å markere 100-årsjubileet, med god hjelp fra mange engasjerte naboer.

Det nye felleslokalet i Vågebyveien 23 ble tatt i bruk våren 2024, og har blitt brukt til flere arrangementer som har vært åpne for alle beboere i borettslaget - det har bl.a. vært juletrefest, halloween-verksted og konsert. Felleslokalet har også blitt leid ut til flere private arrangementer.

Saker styret ønsker å nevne fra året er:

Radon

Borettslaget ligger i et område som er særlig utsatt for radon, og det ble derfor gjennomført måling i leiligheter i første og andre etasje vinter/vår 2023. Disse målingene viste mange leiligheter med for høye radonverdier, og det ble etter dette installert radonsug i kjeller Rosenhoffgata 11 og Vågebyveien 19 som et pilotprosjekt. I tillegg har beboere blitt informert om viktigheten av lufting gjennom vinteren, og styret har hatt fokus på at det alltid skal være lufting i fellesarealer i kjellere.

Ny måling har blitt gjennomført vinteren 2024/25, og resultatene fra denne målingen viser at lufting og radonsugene har hatt god effekt. Måleresultatene er gjennomgående lavere enn ved forrige måling. Styret legger en plan for videre tiltak i oppgangene der det fortsatt er for høye verdier.

Skade på mur nedre gård

Skade som var kommet på muren ble utbedret høsten 2024.

Vedlikehold av tak

City taktekking utførte noe vedlikehold av tak knyttet til utbedring av lekkasje i Dynekilgata 4. Loftsluker ble skiftet ut i Strømstadgata 8, Rosenhoffgata 9 og 11, og luftekasse ble skiftet ut i Strømstadgata 6. Noe ødelagt takstein ble også skiftet ut.

Entreprenøren anbefaler ytterligere ettersyn av tak for rens av takrenner, skifte av ødelagt takstein/tetting rundt gjennomføringer og impregnering av piper som har begynt å trekke inn fukt. Disse arbeidene vil bli utført i løpet av sommerhalvåret.

I tillegg ble takvinduer skiftet ut i Strømstadgata 6 vinteren 2025.

Annet løpende vedlikehold

- Forsikringssak etter vannskade i Dynekilgata 4 i 2023 har blitt avsluttet og arbeidene med utbedring ferdigstilt.
- Borettslaget har totalt hatt 6 nye forsikringssaker siden forrige Generalforsamling. Av disse har 1 utløst egenandel for Borettslaget og 2 saker er fortsatt under behandling.
- I 2024 ble det utført strømpeføring og rørfornying ut til kommunalt anlegg i Rosenhoffgata 9 og 11.
- Mange låsesylindre på ytterdører har blitt skiftet.
- I samråd med arborist har styret besluttet å fjerne de tre trærne i bakgård på

nedre plan og erstatte med nye på sensommeren 2025.

Økonomi

Årsresultatet for 2024 endte på kr 586.250 mot budsjett på 721.244. Avvik mot budsjett skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn planlagt knyttet til utbedring murfasade nedre gård og vedlikehold knyttet til utskifting av loftsluker og utbedring tak i forbindelse med lekkasje Dynekilgt.4.

Budsjettet for 2024 var planlagt med oppsigelse av avtale trapperenhold deler av året og det var forutsatt at trappevask skulle utføres beboere som et kostnadsreduserende tiltak, noe som ikke ble gjennomført. Det er videre høyere kostnader enn budsjettert knyttet til radontiltak og innkjøp av verktøy/inventar, blant annet ny gressklipper.

Oppsumert så viser årsregnskapet for 2024 et underskudd på kr 82.429 etter fradrag for avdrag på lån på kr 717.000. Styret viser til vedlagt årsregnskap 2024 for detaljer.

Borettslagets disponible midler var ved inngangen til 2025 kr. 1.526.735, dvs. kr 14.822 per andel. Dette er rett i underkant av hva som er anbefalt, og styret vil ha fokus på å øke disponible midler framover slik at borettslaget har en reserve for uforutsette utgifter/vedlikehold.

Økonomien til borettslaget er påvirket av vedvarende høyt rentenivå, spesielt høy prisøkning for kommunale vann-og avløpstjenester fra Oslo kommune og forsikringer i tillegg til kostnader til vedlikehold. Styret har fokus på å holde kostnadene nede samtidig som vi må sørge for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Styret vedtok i forbindelse med behandling av budsjettet for 2025 å øke felleskostnadene med 15% fra des. 2024. Eventuell ytterligere økning av felleskostnadene vil avhenge av rentenivå, prisøkning på kjøpte tjenester samt nivå på kostnader til vedlikehold. Budsjettet for 2025 er basert på et rentenivå på 5,55%. Rente på borettslagets lån er p.t 5,5%.

Takk!

Til slutt vil styret benytte anledningen til spesielt å takke alle beboere som har vært en hyggelig nabo, deltatt med dugnadsinnsats og engasjement for borettslaget vårt i året som har gått. Vi håper at beboerne fortsatt vil engasjere seg i små og store oppgaver slik at vi klarer å ta vare på den fine gården vår og bevare et godt og sosialt bomiljø!

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 20.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

HUSORDENS REGLER FOR BRL. ROSENHOFF KV. III

Innledning

Borettslaget Rosenhoff kvartal III er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntekter. Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten andelseier har inngått med borettslaget. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakten.

Slike brudd kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Som andelseier er du også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer av din husstand, av dine gjester og av eventuell tredjepart som har ærender I borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører og håndverkere). Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men som regler som skal sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

1. Ingen leiligheter eller andre rom må brukes slik det at sjenerer andre leieboere

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og bakgården fra 22.00 til 07.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til 08.00 i helger.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises forsiktighet med bruk av TV, radio og lydanlegg når vinduene er åpne.

Oppussing med banking, sliping, boring og saging er ikke tillatt i tidsrommet fra 20.00 til 08.00 på hverdager og ikke etter 17.00 på lørdag. På søndag og helligdager skal det ikke forekomme.

2. Parkering og kjøring i borettslaget

Det er ikke tillatt med parkering av biler, tilhengere eller motorsykler i bakgården. Beboer er ansvarlig for å påse at gjester og andre som har ærender i borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører eller håndverkere) informeres om, og etterlever parkeringsforbudet.

Varelevering inntil en halv time er tillat.

Sykler skal kun settes på opparbeidet plass, som sykkelstativer.

3. Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing

Før omfattende renovering og oppussing av leilighet kan igangsettes skal beboer kontakte Styret for å informere om prosjektet og planlegge for gjennomføring med minst mulig ulempe for øvrige beboere. Med «omfattende» menes også arbeider som ikke krever godkjenning fra offentlige myndigheter (PBE), men som allikevel må ansees å kunne påvirke borettslagets øvrige beboere gjennom støy, tilskitning, vareleveranser og trafikk utenom det vanlige, behov for midlertidig lagring av bygningsmaterialer og/eller utstyr.

Eksempel på renovering og oppussing som faller inn under denne bestemmelsen nevnes utskifting av kjøkken- og baderomsinnredning, fjerning av lettvegger, etc. Dersom Styret etter dialog med beboer finner at renovering og/eller oppussing vil medføre vesentlige ulemper for øvrige beboere kreves godkjenning fra Styret før arbeidet starter.

Slik godkjenning gis i form av inngått kontrakt mellom andelseier og borettslaget (ved Styret). I kontrakten presiseres nærmere hvilke regler som gjelder for støy og arbeidstider, håndtering av materialer og avfall i forbindelse med arbeidene, etc.

Omfattende renovering og oppussing som igangsettes av andelseier uten foregående kontraktsinngåelse er brudd på Husordensreglene.

4. Særskilte krav ved søknadspliktig utbygging

Søknaden skal i første omgang vedlegges skisser/tegninger av hele leiligheten inkludert trapperom for bade eksisterende og foreslått løsning, samt en beskrivelse av utbyggingen. Denne sendes til Styret for foreløpig godkjenning. Dersom Styret, etter behandling, gir foreløpig godkjenning, skal det i neste omgang også legges ved redegjørelse fra bygningskyndig person, elektriker, rørlegger og VVS dersom elektriske installasjoner, rørførninger eller ventilasjon berøres. Dette bekostes søkeren. En foreløpig godkjenning fra Styret gir ingen garanti for endelig godkjenning. Alle bygningsmessige arbeider skal planlegges og utføres forskriftsmessig.

Dersom Styret godkjenner endelig søknad, inngås kontrakt om kjøp av fellesarealer mellom utbygger og borettslaget. I tillegg til å angi areal og pris fastsettes bl.a. plan for material- og avfallshåndtering og regler for støy og arbeidstider i denne kontrakten.

Deretter skal arbeidet meldes Plan- og bygningsetaten. Se Plan- og bygningsetaten for mer informasjon.

Søknadspliktige arbeider:

- Endringer av brannceller
- Endring, åpning eller fjerning av bærende bygningsdeler
- Nye elektriske installasjoner
- Nye installasjoner i forbindelse med bar, wc, vann og avløp
- Nye installasjoner eller endringer i forbindelse med ventilasjon
- Installasjon av ildsted

Ved endring og utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering skal dette avklares med Styret på forhånd.

Ved planlagt søknadspliktig utbygging gjelder også bestemmelsene i punkt 3. «Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing».

5. Inngangsdører skal være låst

Inngangsdørene til oppgangene skal primært være lukket dagtid og låst kveldstid. Det er opp til beboerne i oppgangen å påse dette.

Vogner, sykler ol. skal ikke settes slik at de er til hinder for ferdsel i oppgang, loft eller kjeller.

6. Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget.

Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse. Godkjennelse skal også innhentes ved ny innflytting i borettslaget hvor dyr ønskes medbrakt. Andelseierne i den oppgangen der det søkes om dyrehold skal skriftlig ta stilling til dyreholdet. Kun saklige og dokumenterte motforestillinger vil bli vurdert av Styret.

Av hensyn til øvrige beboere er det båndtvang på hele borettslagets område, og forbud mot å lufte hund på borettslagets område (gjelder både indre gård og grøntområder foran fasaden som vender mot Rosenhoffgata og Vågebyveien).

7. Lån og utleie av leiligheten må søkes om og godkjennes av styret før fremleier flytter inn.

Andelseier må bo i leiligheten i ett år før den kan leies ut. Tillatelse til utlån/fremleie gis i regel bare for ett år av gangen og ikke for mer enn tre år sammenhengende.

Andelseier plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets Husordensregler.

Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet/fremleie.

Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet til andelseier.

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres i søppelkasser.

Større og brannfarlig avfall må andelseier selv frakte bort.

Borettslaget stiller med container til høst- og vårrengjøring.

Avfall skal ikke settes ut i oppgangene, husk at dette er en nødutgang.

9. De til en hver tid gjeldende ordensregler for vaskeriene skal følges

Det er bare tillatt å vaske klær i vaskeriets åpningstider, som er i tidsrommet 08.00 til 21.00 på hverdager og 10.00 til 20.00 på lørdag. Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsene. Tøy må ikke henge ute på høytidsdager.

10. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjelleroppgangene eller i leilighetene

Det er strengt forbudt å ta inn skadelige og farlige materialer i bodene, som for eksempel våt ved eller større mengder med papp som kan inneholde veggdyr- eller sopp. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

11. Staking av vasker og badesluk besørges av andelseierne

Generelt vedlikehold av alle rør og el-ledninger inne i leilighetene er andelseiers ansvar.

12. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som Styret gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

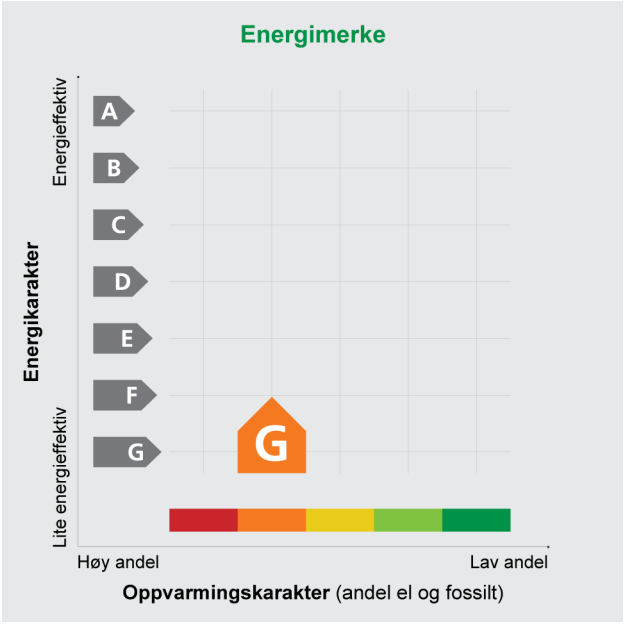
Meldinger fra Styret eller den som styret bemyndiger, til beboere ved elektroniske rundskriv eller oppslag for å utfylle eller klargjøre enkelte av husordensreglene skal ansees som skrevet i disse reglene.

13. Klager over at en andelseier har overtrådt husordensreglene skal fremsettes skriftlig til styret i borettslaget

Det vises for øvrig til husleiekontrakten samt borettslags- og husleieloven, som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter, rettigheter og ansvar.

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenhoffgata 11
Postnr	0569
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	73 / 301
Gnr.	226
Bnr.	52
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	Rosenhoffgata 11 H301
Merkenr.	A2019-1030166
Dato	20.07.2019



Innmeldt av	Alexander Øien

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 291 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 476 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1924
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenhoffgata 11
Postnr/Sted: 0569 Oslo
Leilighetsnummer: 301
Bolignr: Rosenhoffgata 11 H301
Dato: 20.07.2019 22:46:59
Energimerkenummer: A2019-1030166
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alexander Øien

Gnr: 226
Bnr: 52
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260123
Addresse	Rosenhoffgata 11		
Postnr.	0569	Sted	OSLO
Selgers navn	Sander Kommedahl		
Selgers navn	Marie Ellinor D Johansson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8743293

Våtrom

Initialer selger:
S K
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nyoppusset bad i 2016 av faglært + lagt membran av faglært. Arbeidet er gjort av tidligere eiere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon viser til Rørleggertjenesten AS som gjorde våtrom, fliser og rør. Screenshot av egenerklæring fra eier på tidspunktet som viser til arbeidet som ble gjort.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet ble utført av Fred Olsen (membran firma), som var et enkeltmannsforetak. Her mangler vi dokumentasjon ettersom det ikke var krav til dette på tiden det ble utført (derav TG2 på punktet i dagens takst). Kontaktet firma og tidl. eiere.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet ble renovert og modernisert på tidspunktet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av fasade på utsiden av bygg. Vedlagt link på arbeidet som ble utført. Dokumentasjon hos styret i Rosenhoff. https://oslomurmester.no/prosjekt/rosenhoff-kvartal-3/

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

https://oslomurmester.no/prosjekt/rosenhoff-kvartal-3/ Styret har dokumentasjon på alt arbeid. Følg link for oversikt.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann ved tidligere salg og i år 17.03.26

Initialer selger:
S K
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei - ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann 17.03.26

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei - avvik viser til en eldre leilighet hvor vi ikke endre bruk pga. fredet bygg.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det ble målt senest i 2025, og ettersom leilighet ligger i 3. etasje har vi ingen verdier. Kjeller 1. og 2. etasje har blitt målt, fins veldig gjennomgående dokumentasjon på dette hos styret, med lave verdier. Dokumentasjon dekker hele kvartal 3.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

TG2 - Gulv, vann -og avløpsrør i kjøkken. Det er ikke endret rørsystem på kjøkken ved flytting av vask, noe som ikke utløser TEK17 lovgivning. Det er likt oppsett av vannrør og oppkobling som leiligheten opprinnelig hadde.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.04.2026

Signert av *Sander Kommedahl*

Signert av *Marie Ellinor D Johansson*

Initialer selger:
S K
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):