EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260278
Addresse	Trondheimsveien 174		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingvild Ytterdal		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

82869928

Våtrom

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:

Borettslaget utførte baderomsrehabilitering i 2025. Alle rør i bygget ble oppgradert og alle leiligheter fikk nye baderom. I forbindelse med dette arbeidet ble badet utvidet.

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:

Arbeidet er dokumentert i boligmappa.no og i fysiske dokumenter.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se informasjon i boligmappa.no

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se informasjon i boligmappa.no

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

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

Se informasjon i boligmappa.no

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:

Se informasjon i boligmappa.no

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

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

Se informasjon i boligmappa.no

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:

Se informasjon i boligmappa.no

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

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

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

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

Arbeidet er dokumentert i boligmappa.no.

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:

Arbeidet er dokumentert i boligmappa.no.

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?:

Infreatek Elsikkerhet AS utførte kontroll av elektrisk anledd 01.04.2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

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

I forbindelse med baderomsrehabilitering utført av Sans Bygg i 2025, ble det montert en vifte på taket for å øke avtrekket i leilighetene.

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:

Arbeidet er beskrevet i en fysisk boligmappe.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
I Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskrivelse:

Har observert at det kan ligge små brune biller i vinduskarmen. Dette skjer ca. en gang i måneden.

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:

Det var en lekkasje på det gamle baderommet i 2022. Dette ble utbedret, og gulvet i hele leiligheten ble skiftet ut som følge av dette. Arbeidet ble utført av SSG, og fuktnivået ble kontrollert i ettertid.

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 iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Ingvild Ytterdal*

Initialer selger:
I Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Trondheimsveien 174
0570 OSLO
Gnr./Bnr.: 83/124
Oslo kommune

Rapportdato: 13.05.2026
Befaringsdato: 11.05.2026
Referansenummer: 15082380

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 41 m² (BRA-i: 38 m²)

Totalt bruksareal: 41 m² (BRA-i: 38 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.05.2026
Referansenummer	15082380
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0278
Hjemmelshaver/selger	Ingvild Ytterdal
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Ingvild Ytterdal.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	13.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 174
Postnummer/sted	0570 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	83/124
Andelsnr.	13
Borettslag / Sameie	ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 1879 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1935		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1935. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med membran/takpapp. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer i stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
2. etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	38			38	
	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.				
Kjeller		3		3	
		Bod.			
SUM	38	3		41	
	Total bruksareal: 41 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og soverom er takhøyden målt til 2,66 og på bad er takhøyden målt til 2,26 meter.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Arbeider med kjøkkenfornying.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Følgende dokumentasjon over arbeider utført på våtrom er fremlagt: Garantiskjema og sluttkontroll.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon vedrørende baderomsrehabilitering i 2025 fremlegges digitalt (ligger på boligmappa).
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2022-2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Stikkontakter ved servant. Dusjnisje med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vannrør - Fordelerskap



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra 2022 med slette fronter og benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Eier opplyser om feil med systemet for vannbåren varme. Det opplyses om funksjonssvikt i radiator på soverom. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er ukjent tilstand og risiko for skjulte skader. Videre har radiatorer og tilhørende røropplegg en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det gjennomføres kontroll av personer med spesialkompetanse for å avklare årsaken til funksjonssvikt, tilstand på øvrig anlegg og kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulv. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette og profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Til informasjon fremstår gulvet normalt i forhold til alder og byggemåte. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2.etasje - Kjeller	
TG 1	2.etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2020).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel for eldre synlige ledninger og enkelte arbeider utført i sikringsskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ja. Eier opplyser at radiator på soverom ikke fungerer. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler som ikke er kartlagt. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

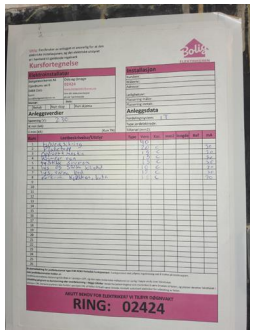
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

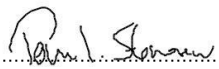
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 174, 0570 OSLO**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295652**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80200862**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **124**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **137,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **137,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 513 kWh**



Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

Detaljering

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

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sist revidert 21.05.2024

HUSORDENSREGLER FOR

ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

1. Søppel

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til Oslo Kommunes standarder og legges i søppeldunkene i bakgården. Søppel må være innpakket før det kastes. Papir og glass skal kastes i respektive beholderne.

Store ting skal ikke plasseres i eller rundt søppeldunkene.

Det som ikke får plass i søppeldunkene oppbevares i egen kjellerbod til det kan kastes i container. Borettslaget leier container 2 ganger i året. Borettslaget har flere større rom som kan lånes ved behov for oppbevaring utover egen kjellerbod.

Det er ikke tillatt å plassere eller hensette søppel i oppgangene eller øvrige fellesarealer i borettslaget. Både innvendige og utvendige fellesarealer.

Overtredelse av bestemmelsene om søppelhensetting medfører et gebyr på 2.000 kr. Ved større utbedringer av leilighet der det kreves styregodkjenning vil det være krav om en plan for søppelhåndtering for at slik godkjenning skal gis.

2. Fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet benyttes etter vasketavle og skal rengjøres etter bruk.

Det er tillatt å benytte fellesvaskeriet etter kl 23.00, da etter førstemann til mølla prinsippet.

Alle som benytter maskinene, forplikter å sette seg godt inn i bruksanvisningene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos naboer eller vaskeriansvarlig i styret.

Alt tøy skal fjernes fra fellesvaskeriet etter endt vasketid.

Leilighetsnummer skal stå på vaskerilåsen.

Vaskeriet kan kun benyttes av de som fysisk bebor leiligheten.

3. Trappegang, kjellerrom, gårdsplass og bakhage

Takluker skal bare åpnes av personell fra vaktmesterfirmaet eller den som har tillatelse fra borettslagets styre.

Lufting må ikke skje fra leilighetene og ut i oppgangene.

De som har felles vindu i kjellerbodene lufter etter gjensidig avtale. Trappegang, kjellergang, gårdsplass og bakhage må ikke bli belemret med gjenstander tilhørende beboerne, slik som kasser møbler og lignende. Styret kan fjerne gjenstander som utgjør en brannsikkerhetsrisiko uten forutgående varsel.

Reklamebrosjyrer og andre trykksaker som legges foran beboernes dører må fjernes. Kjøring utover asfaltert del i bakhagen er ikke tillatt.

4. Røyking

Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller andre gjenstander ut fra vinduene slik at de havner på fortauet eller i blomsterbedene.

Av hensyn til andre beboere bes røykere å trekke unna byggets fasade når det røykes. Røyking på balkong og ut av vinduer bør unngås da dette kan være til bry for andre andelseiere.

5. Varmtvann og radiatorer

Sløsing med varmt vann må ikke forekomme.

Sørg for å lufte radiatorene når det blir lavere temperaturer om høsten. Ved ytterligere luftebehov vil styret be beboere om dette via borettslagets side på Facebook og lapper i oppgangene. Radiatorene skrus opp i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier.

6. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner

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

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

7. Lufting

I den kalde årstiden må vinduene ikke holdes åpne lengre tid av gangen. Overdreven lufting, og dermed sløsing av varme må ikke forekomme.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper eller sengeklær må ikke skje fra balkongene eller vinduene.

8. Balkonger

Dersom leiligheten har balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Åpninger mellom gulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader kan oppstå under vekslende værforhold.

Brannbalkonger er kun til bruk ved nødssituasjoner og skal ikke under noen omstendigheter benyttes som ordinære balkonger.

Det skal være fri ferdsel på brannbalkongene. Det er av den grunn ikke tillatt å hensette eller montere noen ting på brannbalkongene. Styret kan fjerne gjenstander som utgjør en brannsikkerhetsrisiko uten forutgående varsel.

9. Rotteplage

Det er strengt forbudt å mate fugler eller for øvrig legge ut matrester som kan tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr. (Jfr. Helserådets bestemmelser.) Det må ikke oppbevares tørrmat eller lignende i kjellerbodene.

10. Husdyr

Kjæledyr i borettslaget er tillatt så sant det ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Tillatelse skal gis av styret. Denne tillatelsen kan trekkes tilbake av styret dersom det foreligger gyldig grunn for dette, som for eksempel at dyret er til sjenanse for andre beboere i form av bråk eller på grunn av allergi.

Det er tillatt å ha med hunder i bakgården. Hunder skal holdes i bånd, eier skal være til stede og borettslagets fellesområde skal ikke benyttes som toalett for hunder.

11. Alminnelig bestemmelser

Beboerne har til enhver tid felles plikt til å påse at ro og orden overholdes. Kjellerdører og hovedinngangsdører må aldri stå ulåst. Dette gjelder også dørene ut mot bakhagen.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero. Omfattende oppussingsarbeid (boring o.l) skal ikke skje etter kl. 21.00 i hverdager og i helger.

Søn. - og helligdager skal det være ro frem til kl 13.00 og etter kl 23.00.

Naboer skal varsles ved større oppussingsarbeider, musisering eller selskapeligheter som medfører støy med oppslag på oppslagstavlene i oppgangen og de tilliggende oppgangene senest 24 timer i forveien.

Det presiseres at selv om det varsles gis det ikke adgang til å gå ut over allerede fastsatt tid for nattero.

Overtredelse av bestemmelsene om ro medfører skriftlig advarsel fra styret. Dersom samme andelseier har mottatt 3 skriftlige advarsler knyttet til bråk, vil andelseier belastes med en bot på 3.000 kr.

Musikk eller sangundervisning er kun tillatt med borettslagets samtykke.

Ingen beboere må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården eller unødig sjenere de øvrige beboerne med støy, lukt eller lignende uten borettslagets samtykke. For uforsiktig omgang med vann, bærer leilighetens beboer selv ansvaret.

Utendørs TV antenne/parabol skal ikke forekomme, verken montert på vegg eller på balkonger.

Ved fraflytning må samtlige entre og kjellernøkler leveres til ny beboer. Det samme gjelder for nøkkel til postkasse og vaskerilås. Leiligheten og boden skal være tømt og rengjort ved fraflytning.

Andelseiere er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.

12. Dugnad

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

13. Porttelefon og postkasseskilt.

Skilt til postkasse bestilles hos Posten. Størrelsen som skal brukes er 58 mm x 94 mm, hvit farge.

Navneskilt til ringeklokke på porttelefon kan bestilles hos styret.

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 84 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2.2 Eierskifte

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

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

---

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

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

Borettslaget skal vedlikeholde balkongens utside med puss og maling, samt reetablering av balkonger dersom det må anses som nødvendig vedlikehold at balkongen skiftes ut. Andelseier skal vedlikeholde balkongen innvending, ved å forestå rengjøring, maling, utskifting av fliser mv. Sistnevnte setning gjelder ikke brannbalkonger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

---

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

[5] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

[6] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Ytterdørsnøkler

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

7.5 Parkeringsplasser

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

Styret kan når som helst pålegge en andelseier å fjerne kjøretøyet med minst 24 timers varsel. Dersom ekstraordinære hendelser krever det kan styret pålegge en andelseier å fjerne kjøretøyet med kortere varsel. Ingen styremedlemmer kan imidlertid kreve et kjøretøy fjernet for selv å benytte plassen. Dersom kjøretøyet ikke fjernes eller tilfredsstiller kravene til kjøretøyets beskaffenhet her, kan styret besørge fjerning av kjøretøyet på en for styret eller borettslaget hensiktsmessig måte. Alle kostnader og all risiko knyttet til dette påligger kjøretøyets eier. Daglig drift av parkeringen, herunder kontroll, utstedelse og innkreving av gebyr for overtredelse mv. gjennomføres av et selskap eller firma som styret inngår avtale med. Med varsel i denne sammenheng menes epost til i forretningsførers datasystemer registrert e-postadresse, sms eller tilsvarende til registrert telefonnummer eller skriftlig ved å legge beskjed i andelseiers postkasse. Styret skal bestrebe seg på å oppnå kontakt med vedkommende andelseiere.

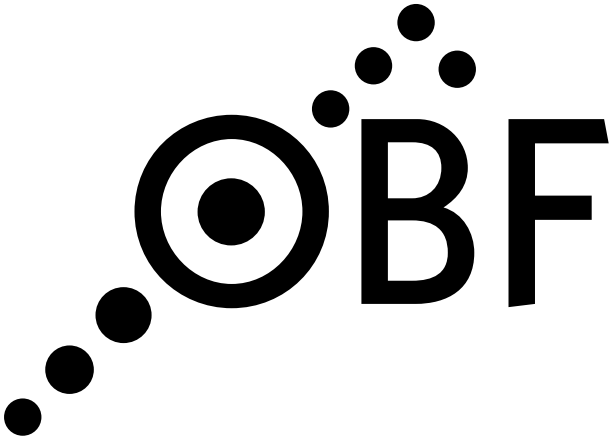
Øvre Rosenhoff Borettslag

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt


BF



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 320 138 376 813 8

Passord: D6xL7jZ3

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

Husk:

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

Generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag

Mandag 26.05.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Øvre Rosenhoff Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status baderomsrehabilitering

Kort orientering fra styret om prosjektet og kostnader

5. Forslag

5.1 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen muligheten for å montere balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Forslag fra Henrik Eftang Rø

Bedring av internett. Internett fremstår ekstremt tregt.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter leverandør

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2025

Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Øvre Rosenhoff Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.orb@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Øvre Rosenhoff Borettslag

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

Parkering

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Jevnlig vernerunde

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: byttet ytterdører 2024: oppstart baderomsrehabilitering

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

07.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Olav Guillon Riseth Styreleder	Syed Wali Haider Gilani Styremedlem	Cilia Svendsen Styremedlem

Viola Svens
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Innestående på særvilkår

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

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 84 andeler a kr 100,-

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Øvre Rosenhoff Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Rosenhoff Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Øvre Rosenhoff Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
01.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

01.04.2025 16:11:08

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Protokoll

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

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Øvre Rosenhoff Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 125 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status baderomsrehabilitering

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen muligheten for å montere balkonger

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

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

5.2 Forslag fra Henrik Eftang Rø

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

Vedtak:
Forslagstiller trakk forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Øvre Rosenhoff Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Øvre Rosenhoff Borettslag

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Innkalling

Tid: mandag 26.02.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

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

    Oppgi passkode: 741 963

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 206 041 2986#
    Passord: 741963#

Husk:

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


OBF



Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag

mandag 26.02.2024 17:00 via Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak av navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Forslag

2.1 Baderomsrehabilitering

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

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

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

2.2 Finansiering ved låneopptak

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

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

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

Ved låneopptak vil felleskostnadene økes iht gjeldende nedbetalingsplan.

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

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

2.3 IN-ordning

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

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

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

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

TILSTANDSRAPPORT



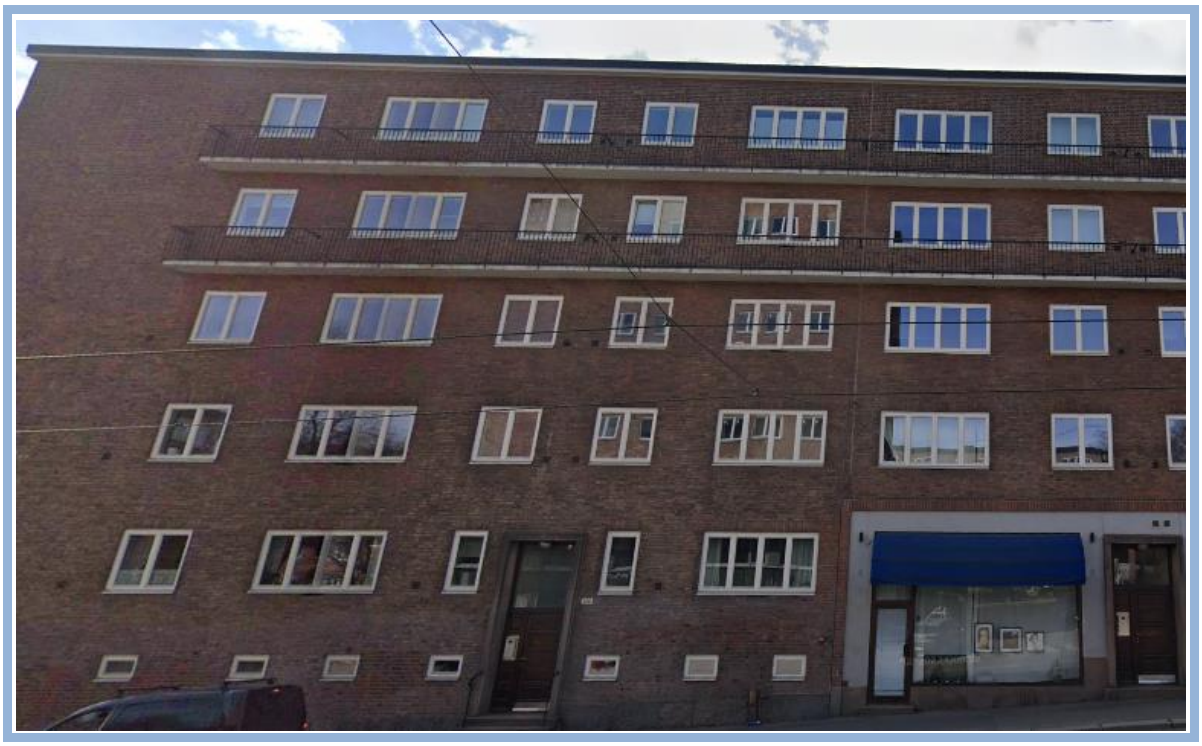
139718 Trondheimsveien 172-182

RAPPORT

Oppdragsgiver: 116 Borettslaget Øvre Rosenhoff

11.05.2023

Tilstandsvurdering baderom og avløpsrør



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

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

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

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 4
Opplysninger 4
Funn fra befaringen 5
Vurdering/årsak 12
Tiltak 13
Kostnader 15
Forutsetninger 15
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 16

Oppdragsopplysninger

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

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

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

Sammendrag

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

Oppdrag

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

Hensikt

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

Eiendom

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

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

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

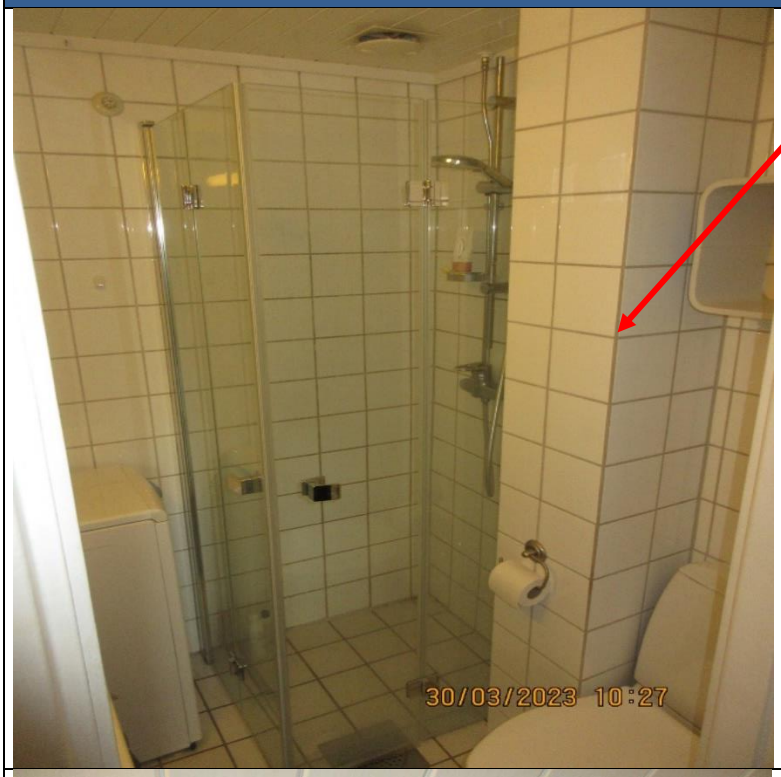
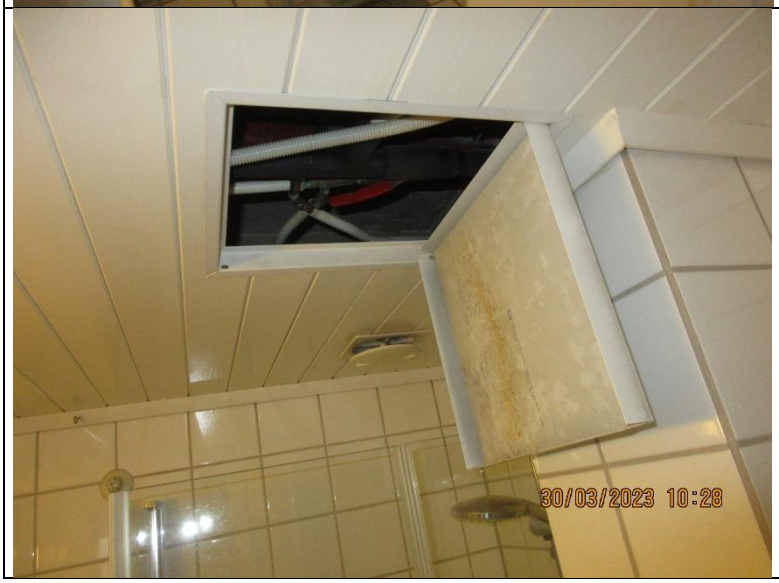
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

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

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

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

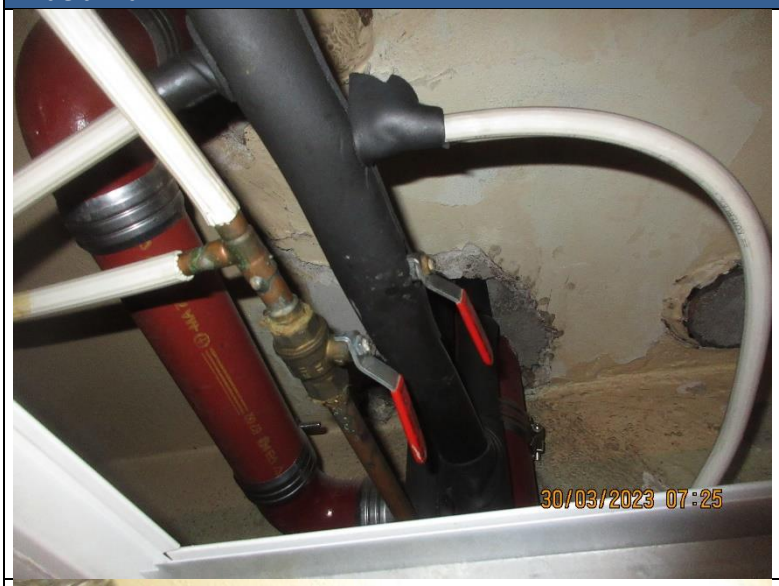
Funn fra befaringen

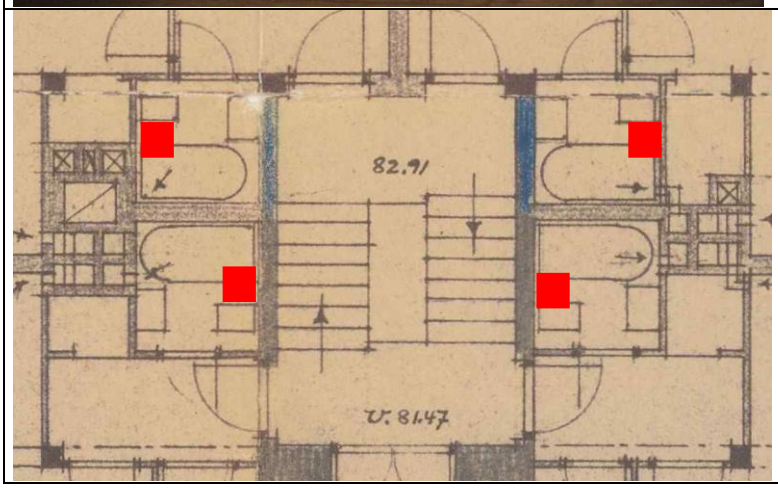
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser et av badene som ble befart. Badene er på ca.4 m2 og har servant, dusjhjørne og toalett. Sjakten hvor avløp og vannrør er ført er merket med rød pil.
	På badene er det montert en luke i himlingen med tilgang til stoppekran.

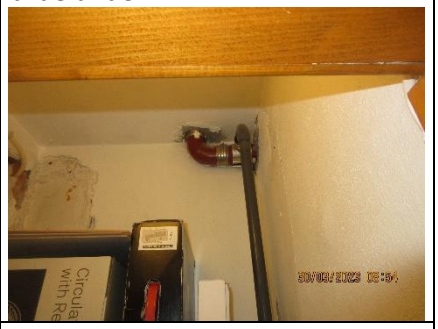
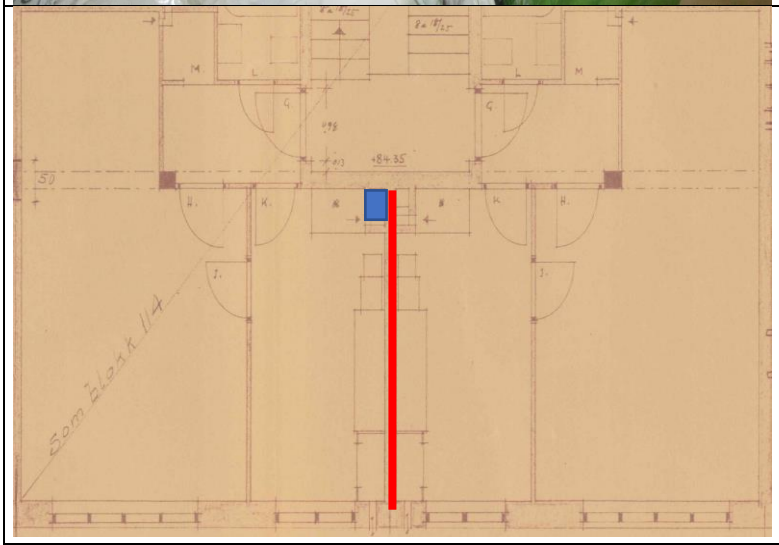
Bilde av funn	Beskrivelse
	I arealet over himlingen er det tilgang til koblinger og stoppekran. Vannrøret som føres fra kjeller opp i leilighetene er utført i isolerte kobberrør. Avløpet er utført i MA rør.
	Bildet er tatt i luken på en annen leilighet enn bilde over, her er det benyttet en blanding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

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

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

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

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

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

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

Vurdering/årsak

Baderommene:

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

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

Kjøkken :

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

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

Avløpsrør og vannrør generelt

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

Andre forhold

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

Tiltak

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

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

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

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

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

Tiltakene som anbefales er som følger:

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

Kostnader

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris		Sum ekskl. mva
Rehabilitering av bad	85	stk	kr	250 000	kr 21 250 000
Nytt rør i rør ventilforsel bad og kjøkken	85	stk	kr	20 000	kr 1 700 000
Garantistilling eksisterende gjennomføringer	1	RS	kr	160 000	kr 160 000
Fyllekitte rifter på bad	8	stk	kr	40 000	kr 320 000
Etterpakning av kjøkken sil	18	stk	kr	150 000	kr 2 700 000
Ny hovedkombidning fra Trondheimsveien	1	RS	kr	150 000	kr 150 000
Rigg og drift	1	RS	kr	1 800 000	kr 1 800 000
Uforutsett	1	RS	kr	5 166 000	kr 5 166 000
Sum ekskl. mva					kr 33 246 000

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

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

For **OPAK AS**



Karol Edward Bujnicki
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

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

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

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• SINTEF Community *700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger* • SINTEF Community 753.425 *Reparasjon og utbedring av avløpsrør i bygninger* • SINTEF Community 520.342 *Branntetting av gjennomføringer*

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Protimeter MMS2 • •

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

NOTAT OM BEVARINGSVERDIGE BAD



RAPPORT

140870 Prosjektadm. våtrom

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

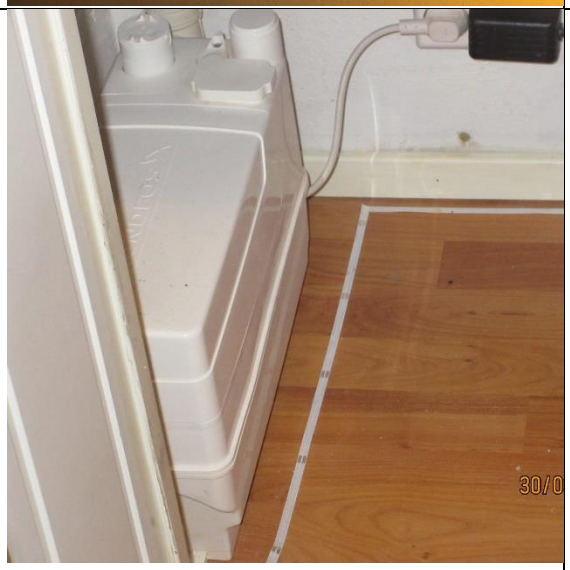
Rehabilitering av bad Trondheimsveien 172-182	Type kontroll
«Bevaringsverdige bad» I forbindelse med rehabilitering av bad er det vurdert muligheter for å beholde noen eksisterende rehabiliterte bad. Vi er da avhengige av at det enten er skiftet ut til nye rørstrekk i baderomskasse eller klargjort for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

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

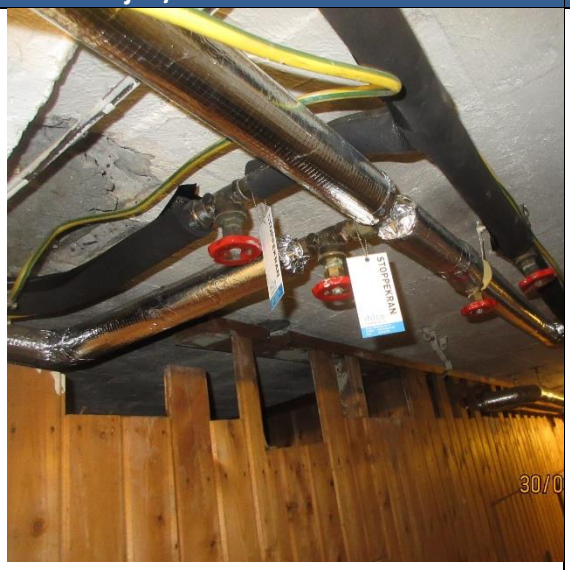
140870 Prosjektadm. våtrom

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

140870 Prosjektadm. våtrom

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

140870 Prosjektadm. våtrom

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

oslo, 12.01.2024

For OPAK AS

Marcus Kløvstad Halvorsen

Teknisk prosjekt og byggeleder

Egenkontroll		Sidemannskontroll		Overordnet kontroll	
12.01.2024	MKH	12.01.2024	KEB	Dato	Initialer

Distribuert til:

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

KRAVSPESIFIKASJON



Vedlegg 2

D. Kravspesifikasjon

D1. Prosjektering

D1.1 GENERELT

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

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

Byggherrens og bygningsmyndighetenes krav til frie romhøyder skal overholdes.

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

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

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

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

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

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

D1.2 BEREGNINGER

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

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

- Nødvendige beregninger for bærende konstruksjoner.

D1.3 TEGNINGER

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

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

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

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

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

D1.4 DV-INSTRUKS

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

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

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

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

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

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

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

D2. KAPITALYTELSER, RIGGING, DRIFT OG NEDRIGGING

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

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

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

Entreprenøren skal utarbeide riggplan.

Entreprenøren skal på eget initiativ vurdere behov for rigg gjennom byggefasen. Endringer meddeles byggeleder.
Øvrige brakker/containere for avfall og oppbevaring av utstyr m.m. plasseres utvendig.

Alt maskinelt utstyr som eventuelle stillas og verktøy skal sikres mot skader på personer. Nøkler til maskinelt utstyr oppbevares på sikkert sted. Strøm til elektrisk verktøy skal frakobles etter arbeidstid og under arbeidsdagen når det ikke er i bruk.

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

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

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

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

Fellesareal som trapperom skal også dokumenteres før oppstart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggherremøter avtales og avholdes etter behov.

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

D2.1 Offentlig saksbehandling

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

D3. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

D3.1 ORIENTERING OG GENERELLE KRAV

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

- Eksisterende overflatebelegg på gulv, vegger og tak rives til opprinnelig konstruksjonsoverflate som fast murpuss eller dekke (påstøp, fliser, himlinger mv. fjernes)
- Undergulv skal ha fall til sluk

- Ny påstøp m/isolasjon på gulv og randsoner i hver etasje

- Det monteres membran på gulv med tett tilslutning til sluk, fall på gulv , nedsenket dusj og terskel
- Avretting og pussutbedring av eksisterende veggflater
- Veggene behandles og fuktsikres med påstrykningsmembran
- Innkassing av vertikale rørstammer (kassen skal stå innenfor våtsonen, det innebærer at både bakvegg og gulv fuktsikres, resten av kassen bygges i materialer som tåler fuktpåkjenningen den blir utsatt for, det skal ikke være noen rørskjøte eller koblinger inne i kassen på tappevann.) Kassen skal bygges så liten som mulig.
- Innkassing av sisterne kasse til veggehengt kompakt toalett, sisternekassen skal stå i våtsone og skal utføres i materialer som tåler fuktbelasning.
- Fordelerskap til tappevann plasseres i tak utenfor dusjsone, skapet skal være tett og komplett med magnetventiler og lekkasjefølere til kjøkkenkurser.»
- Gulv, vegger og innkassing flislegges
- Tak fores ned med fast himling

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

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

<u>Generelt</u>

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

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

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

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

Alle nødvendige arbeider i forbindelse med rehabiliteringen skal medtas.

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

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

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

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

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

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

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

Det skal generelt benyttes lavemitterende, renholds vennlige og bestandige materialer.

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

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

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

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

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

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

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

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

Store skjevheter som betinger tilleggsarbeider skal varsles før tiltak iverksettes.

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

Samtlige bad skal ha nye, innstøpte varmekabler.

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

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

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

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

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

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

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

D4 SANITÆR- OG VARMEANLEGG

D4.1 GENERELT

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

D4.1.1 ORIENTERING

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

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

D4.1.2 YTELSER OG OMFANG

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

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

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

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

D4.2 SANITÆR

D4.2.1 FUNKSJONSOVERSIKT

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

D4.2.2 LEDNINGSNETT

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

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

Eventuelle synlige koblingsledninger i badene skal være av forkromment utførelse.

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

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

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

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

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

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

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

VVC ledninger:

……..

Entreprenøren oppgir rørtype for koblingsledninger i badene:

……

Entreprenøren oppgir koblingsledninger for kjøkken:

……

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

D4.2.3 ARMATUR

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

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

D4.2.4 UTSTYR

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

Entreprenøren tilbyr valgt sluktype/ materiale:……..

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

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

Det skal leveres nedsenket dusjhjørne på badet.

D4.2.5 ISOLASJON

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

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

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

D4.2.6 TRYKKPRØVING

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

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

Før ledninger prøves og tas i bruk skal de gjennomspyles.

D4.2.7 MERKING

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

D5. LUFTBEHANDLING

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

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

D6. ELEKTROTEKNISKE ARBEIDER

D6.1 GENERELT

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

D6.1.1 GENERELLE KRAV

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

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

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

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

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

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

D6.1.2 BOENHETER

I bad skal følgende modernisering av de elektrotekniske installasjonene medtas:

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

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

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

Eksisterende kursopplegg til bad beholdes såfremt dette ikke er forskriftsstridig.

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

D6.1.3 VARME

Alle badene skal utstyres med elektrisk varmekabel i gulv.

D7 SEKSJONSEIERVALG

D7.1 GENERELT

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

D7.1.1 GENERELT, ORGANISERING, ØKONOMISK OPPGJØR

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

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

Andelseiervalg beskrevet i dette kapitlet kommer i tillegg til grunnpakken.

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

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

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

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

mislighold av hovedavtalen.

D7.1.2 UTSTILLINGSROM, PRESENTASJON AV ALTERNATIVER

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

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

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

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

D8.1.3 ALTERNATIVE BYGNINGSMESSIG OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

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

FLISARBEIDER/ INNFELT SPEIL/ GULVBELEGG

140870 Prosjektadm. våtrom

Overflater	Type (oppgis av entreprenøren)	Pristillegg i forhold til grunnpakken, eks. mva
* 2 typer veggfliser	…… ……	kr. ……pr. m² kr. ……pr. m²
* 2 typer gulvfliser	…… ……	kr. ……pr. m² kr. ……pr. m²
Ny dør til bad	……	kr. ……pr. stk

INNREDNINGER / VVS / ELEKTRO

Det skal tilbys følgende alternative innredninger/ utstyr:

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

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

140870 Prosjektadm. våtrom

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

for **OPAK AS**

Tormod Gundersen
Prosjektleder

Distribusjon:
Vedlegg:

☐ Egenkontroll Dato Initialer ☐ Sidemannskontroll Dato Initialer ☐ Overordnet kontroll Dato Initialer

OM IN-ORDNING



IN-ORDNING FOR BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Positive sider ved nedbetalingsordningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

1.3 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

2. Forslag

2.1 Baderomsrehabilitering

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

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

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

36 stemte for, 5 stemte mot og 5 stemte blankt

2.2 Finansiering ved låneopptak

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

Vedtak:

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

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

38 stemte for, 3 stemte mot og 4 stemte blankt

2.3 IN-ordning

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

32 stemte for, 1 stemte mot og 7 stemte blankt

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

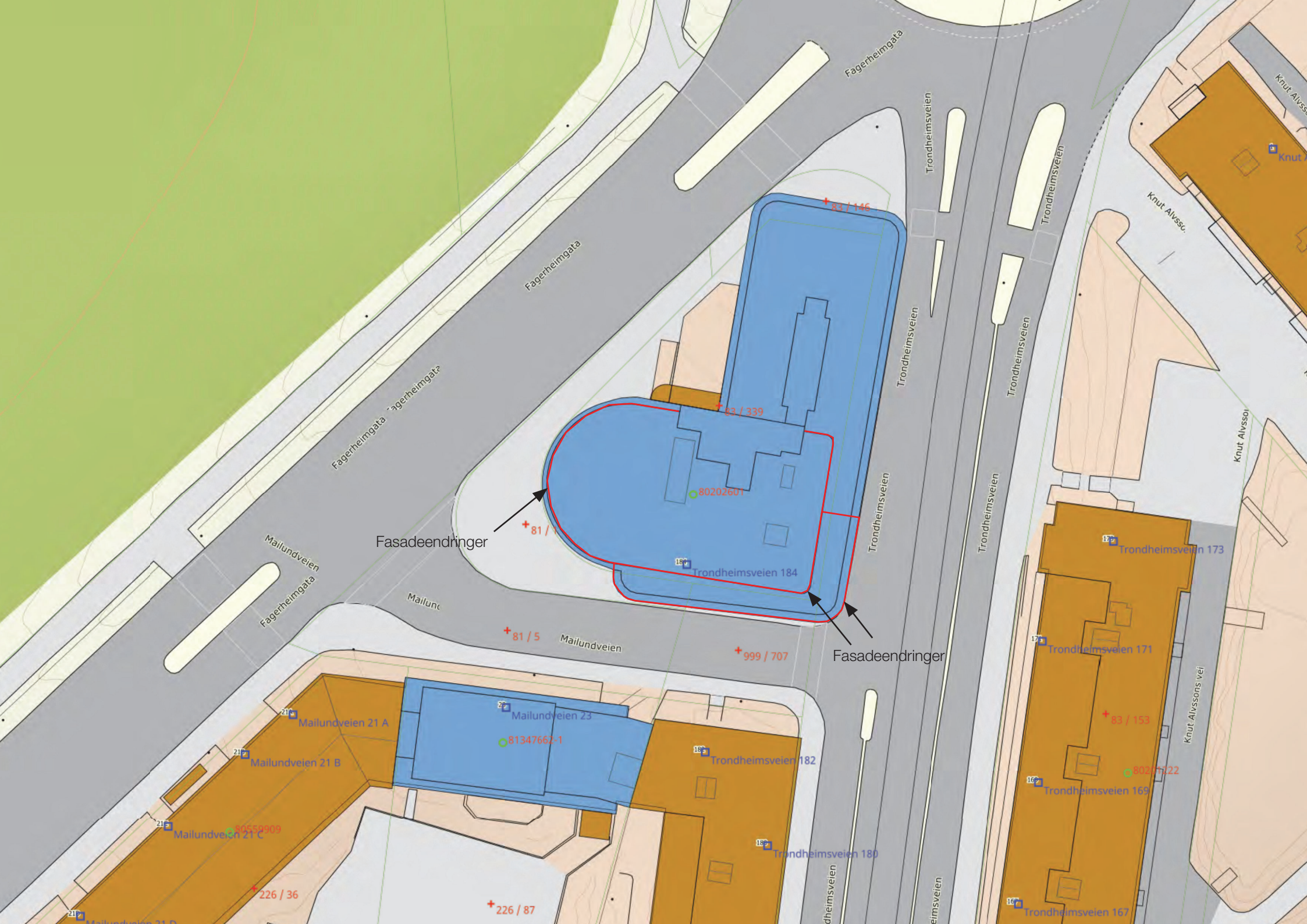
Vedtak:

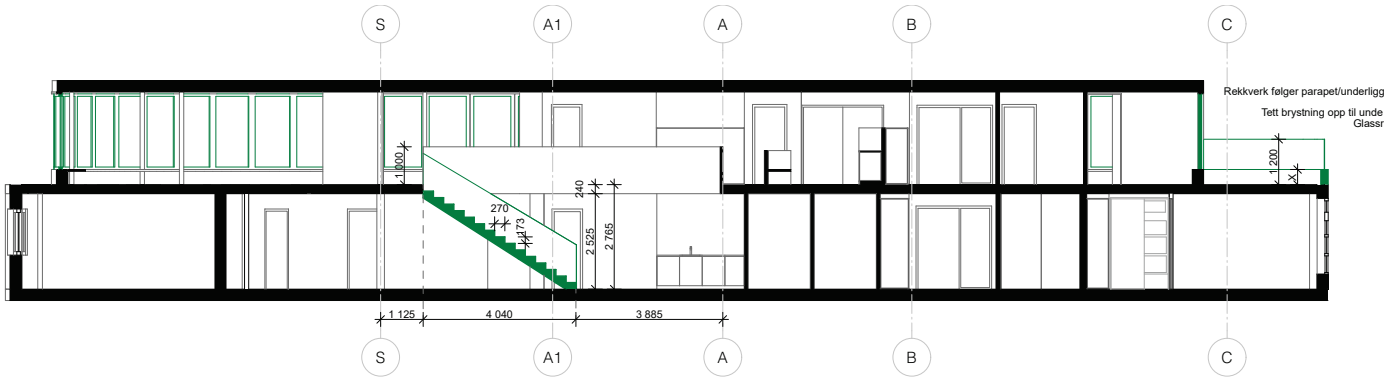
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:32.

Protokoll ekstraordinært møte for Øvre Rosenhoff Borettslag

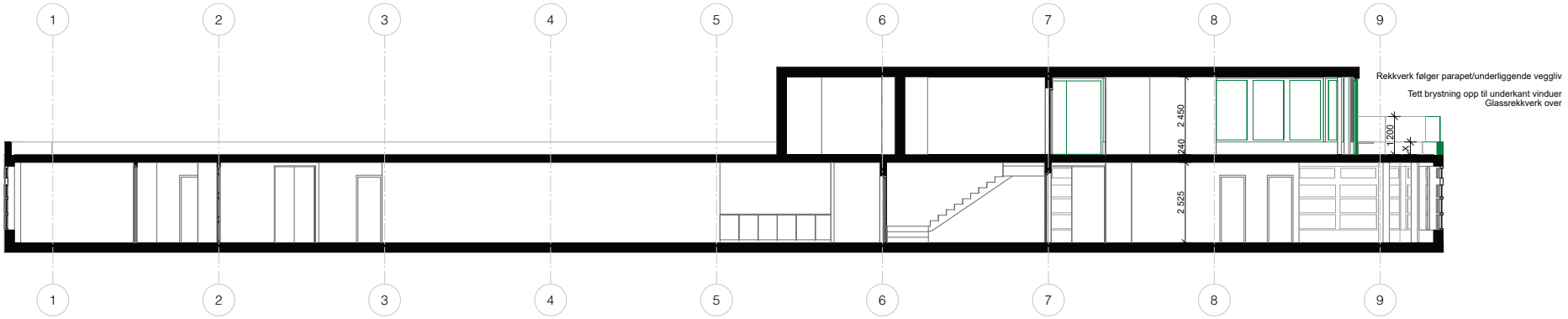
Dokumentet er signert elektronisk av:

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

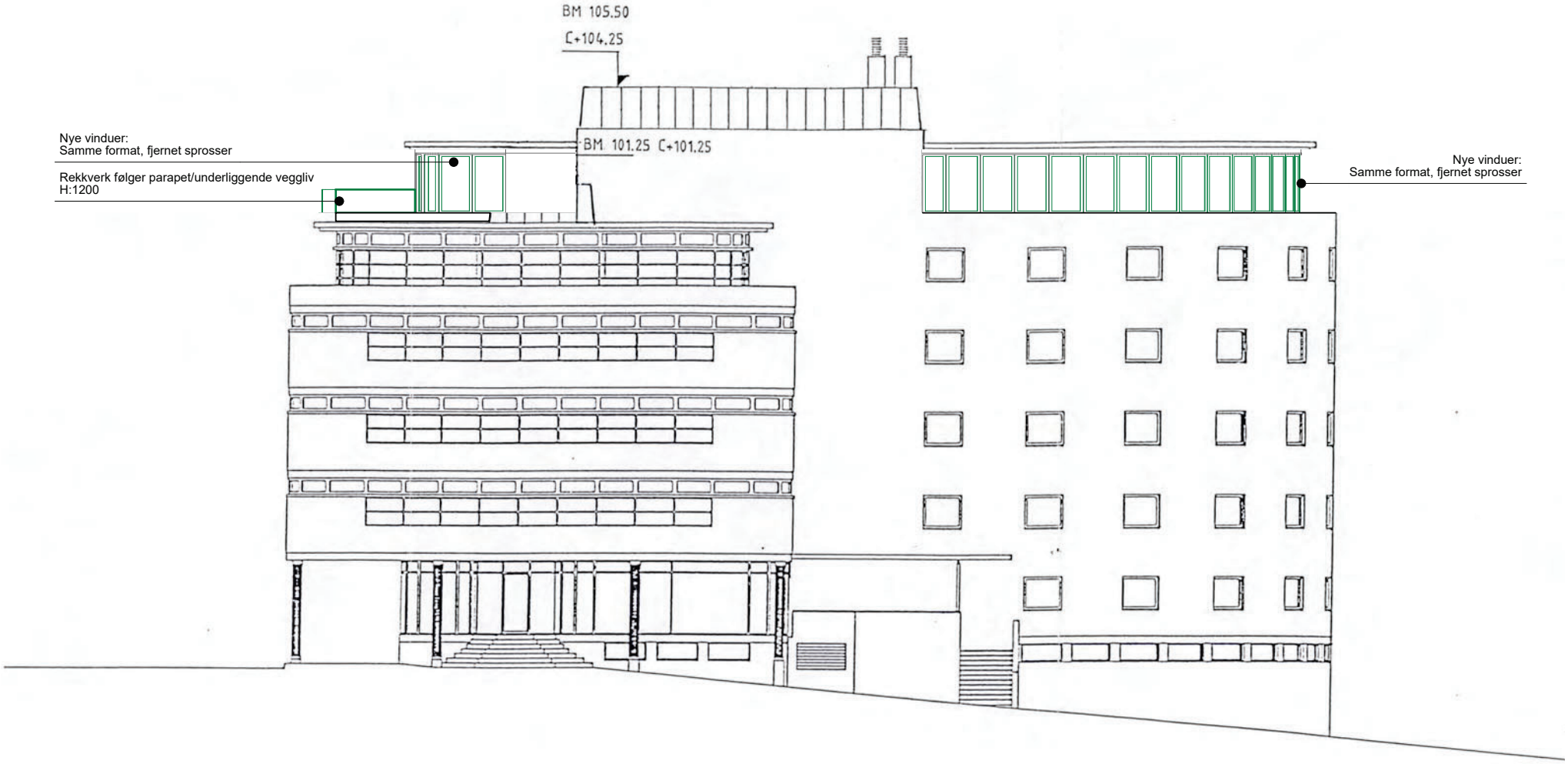

Fasadeendringer
Fasadeendringer
Fagerheimgata
Trondheimsveien
Mailundveien
Trondheimsveien 184
Mailundveien 23
Mailundveien 21 A
Mailundveien 21 B
Mailundveien 21 C
Trondheimsveien 182
Trondheimsveien 180
Trondheimsveien 173
Trondheimsveien 171
Trondheimsveien 169
Trondheimsveien 167
Knut Alvssons vei
83 / 146
83 / 339
81 / 5
999 / 707
83 / 153
226 / 36
226 / 87

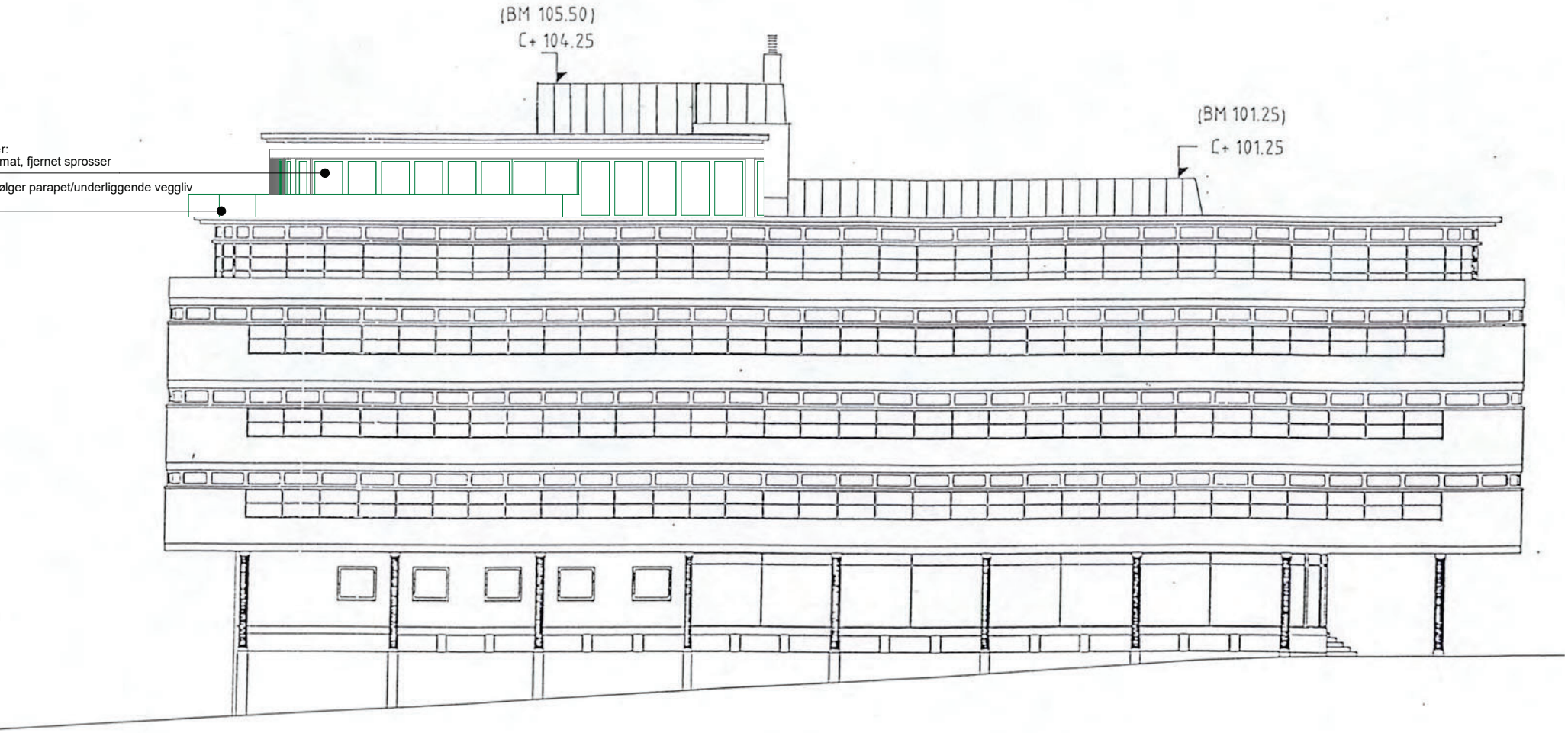


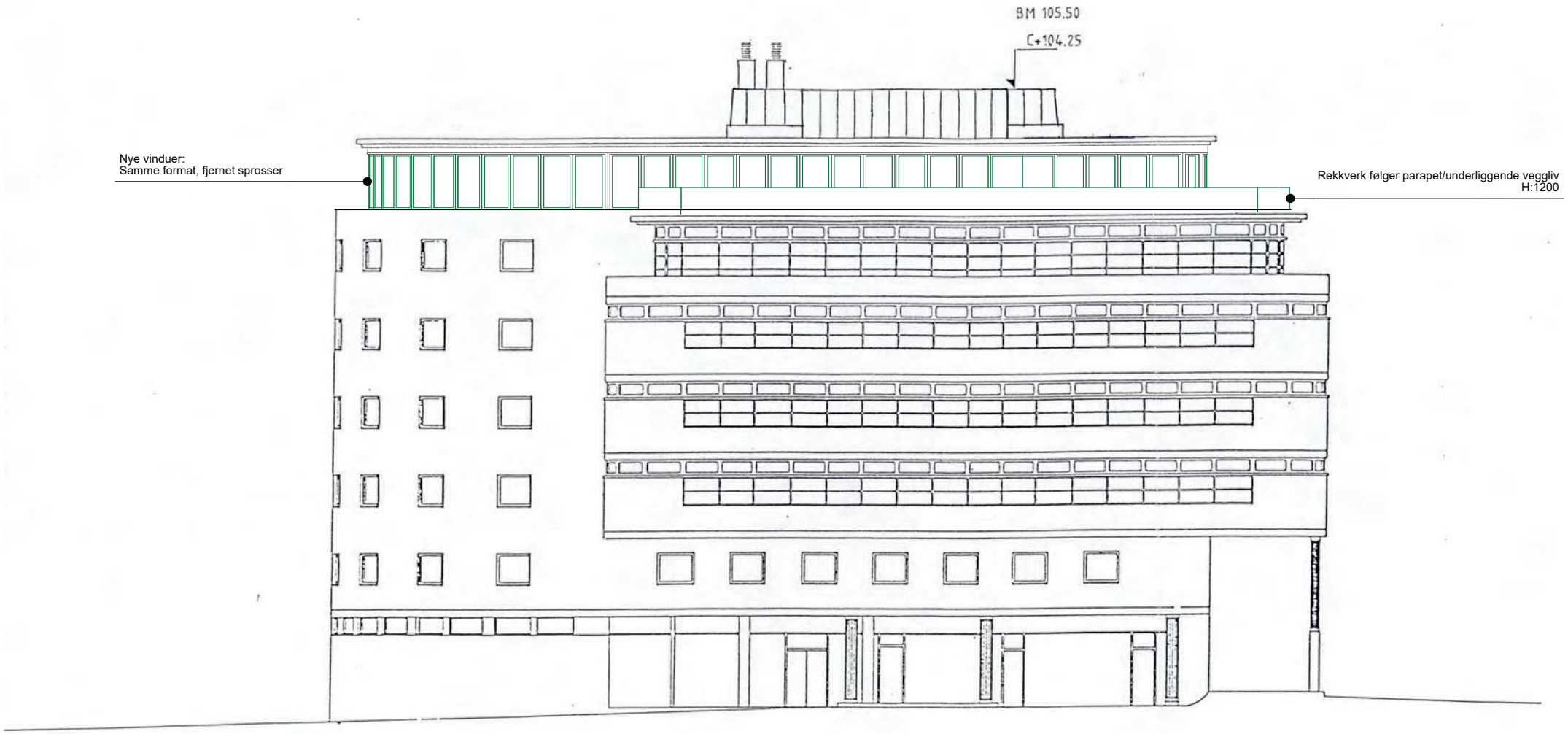
Snitt A

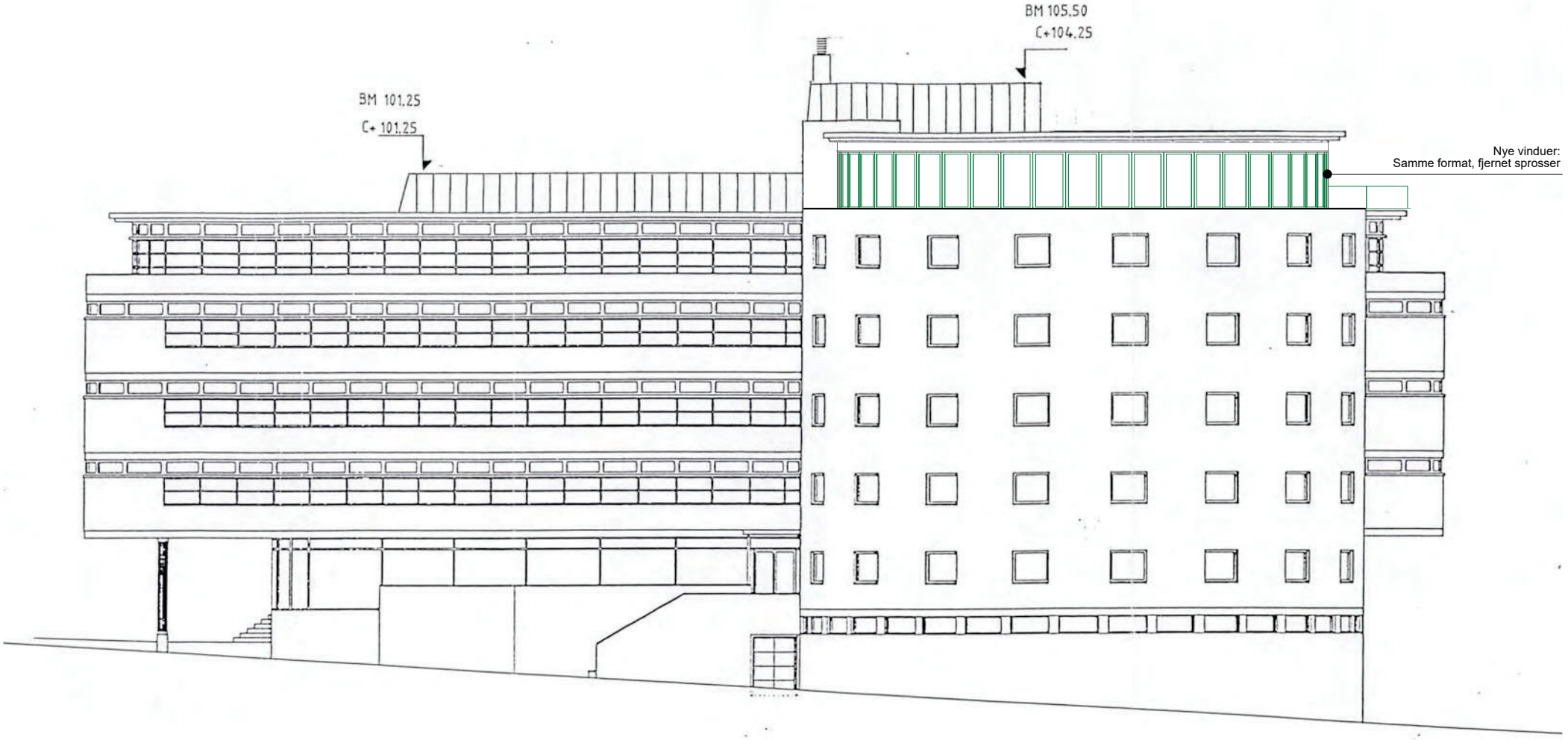


Snitt B


BM 105.50
C+104.25
BM 101.25 C+101.25
Nye vinduer:
Samme format, fjernet sprosser
Rekkverk følger parapet/underliggende veggliv
H:1200
Nye vinduer:
Samme format, fjernet sprosser


(BM 105.50)
C+ 104.25
(BM 101.25)
C+ 101.25
r:
mat, fjernet sprosser
ølger parapet/underliggende veggliv


BM 105.50
C+104.25
Nye vinduer:
Samme format, fjernet sprosser
Rekkverk følger parapet/underliggende veggliv
H:1200


BM 105.50
C+104.25
BM 101.25
C+ 101.25
Nye vinduer:
Samme format, fjernet sprosser

Nabovarsel

Nabovarsel e er plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo re l å komme med merknader l byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer l hver merknad, l kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på ny .

29.12.2025 14:27:12 AR7141094 83

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Trondheimsveien 184, 0570 Oslo
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
83	339	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg
	Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Fasadeendring 1: I dag har den buede delen av fasaden en vindusinndeling som gir lite kontakt mellom oppholdsrom og uterom. Vindusåpningene og formatene vil beholdes uendret, men vi ønsker å drø. e muligheten for å justere sprosseinndelingen slik at brukskvaliteten i plan 6 kan bedres.

Fasadeendring 2: Etablering av takterrasse i kontorlokalene i plan 6. Takterrassen er planlagt mot sør og vil i stor grad følge y terrassen vil følge samme vindusformater/rytme som i dag. Det etableres rekkverk.

29.12.2025 14:27:12 AR7141094 83

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Plan- og bygningsloven § 29-4 (avstandsbestemmelsen). Fasadeendringen ligger over og nærme tomtegrensen. Vi regner med å få samtykke fra berørte naboer før byggesøknaden sendes, men de altså ikke avklart på varslings

Begrunnelse:

Tiltakene berører ikke hensynet bak avstandsbestemmelsen (luft mellom bygninger, utsyn, brannsikkerhet mv.). Tiltakene vil på den annen side være svært fordelak
når det kommer gjengelighet mv.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan re es l

Kontaktperson: Fram Ingeniørkontor As, Magnus Enebakk

E-post: magnus@framingenior.no

Telefon: 22239200 / 45908200

Søknadens hjemmeside: hp s://www.framingenior.no/prosjekt/oslo-trondheimsveien-184

Merknader l b yggeplanene sendes l

Merknader n eller sendes

Søker: Fram Ingeniørkontor As

Organisasjonsnummer: 912861317

Telefon: 22239200 / 45908200

E-post: magnus@framingenior.no

Postadresse: Lilleakerveien 2C, 0283 OSLO

Nabovarselet er signert av

MAGNUS ENEBAKK på vegne av FRAM INGENIØRKONTOR AS

De n.

29.12.2025 14:27:12 AR7141094830

29.12.2025 14:27:12 AR7141094830

Filvedlegg:

D1 Situasjonsplan.pdf
E3.3 Fasade S (ny).pdf
E3.2 Fasade O (ny).pdf
E3.1 Fasade N (ny).pdf
E3.4 Fasade V (ny).pdf
E2.1 Snitt A-A og B-B.pdf

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 174 - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	8 min 0.7 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	22 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

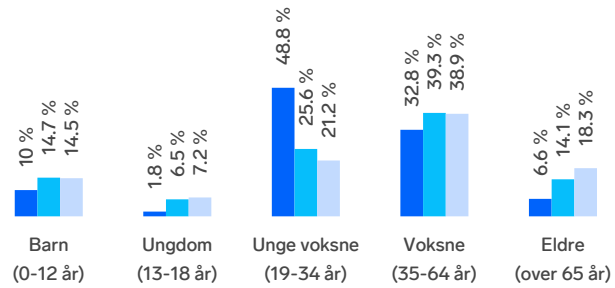
Naboskapet

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	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	1 min
Rema 1000 Rosenhoff	5 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

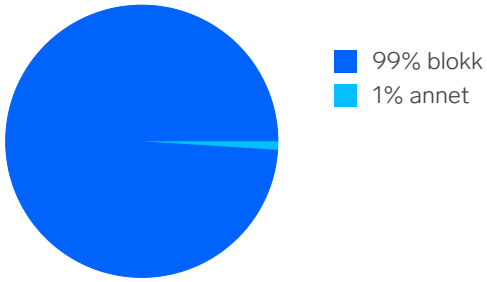
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Torshovdalen Ballspill	4 min 0.4 km
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

Boligmasse



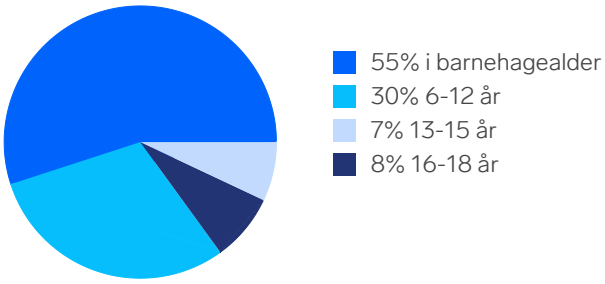
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

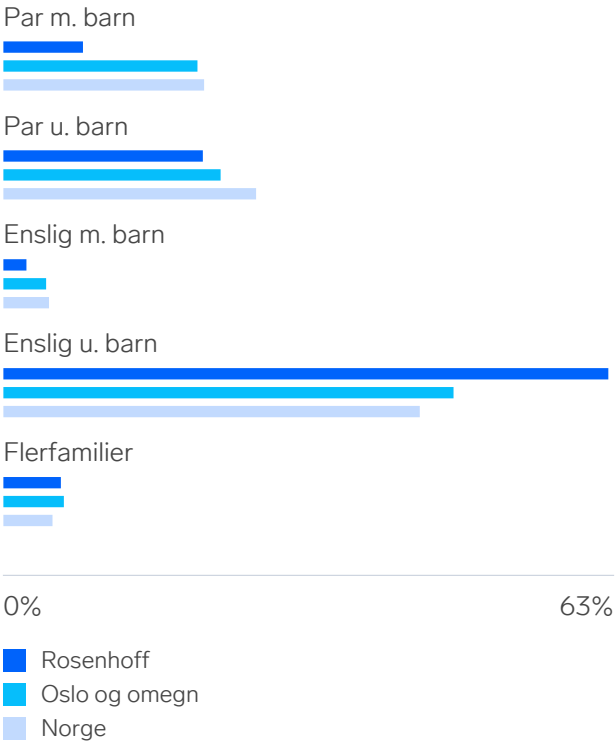
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	6 min
Apotek 1 Carl Berner	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

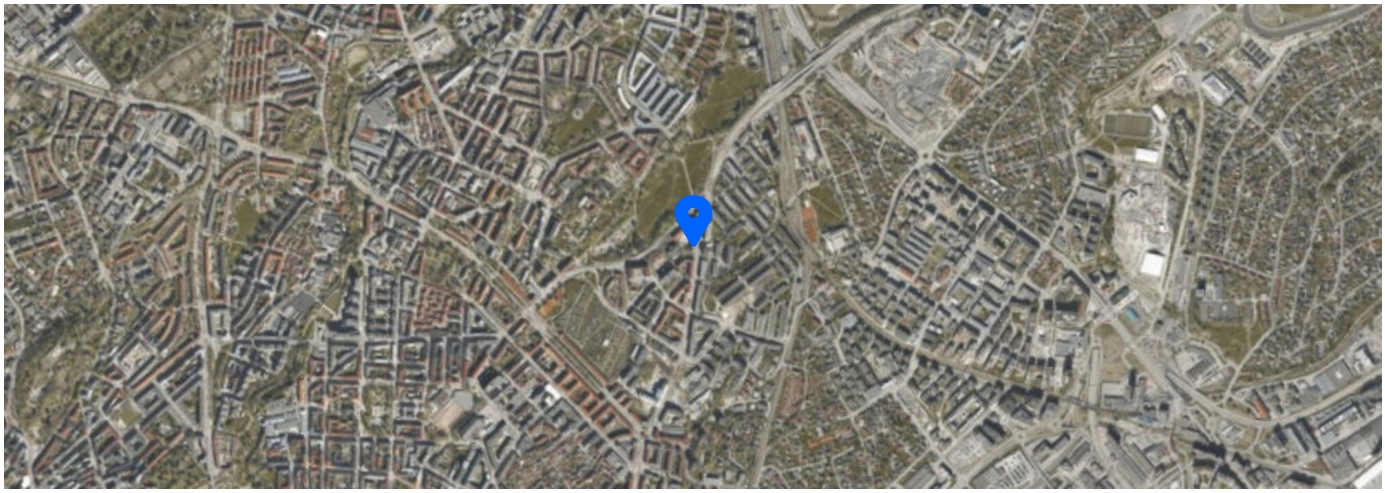


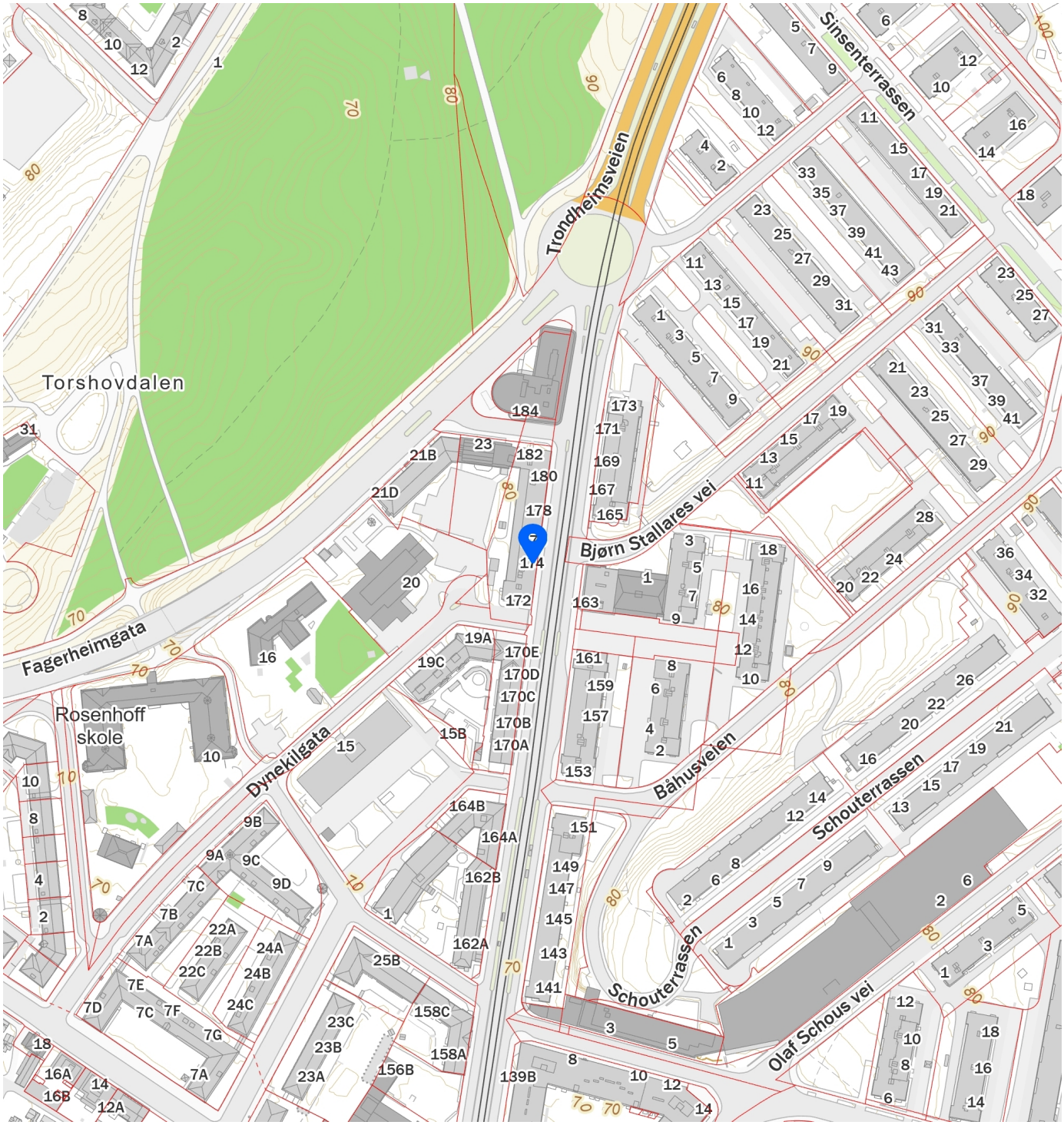
Sivilstand

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

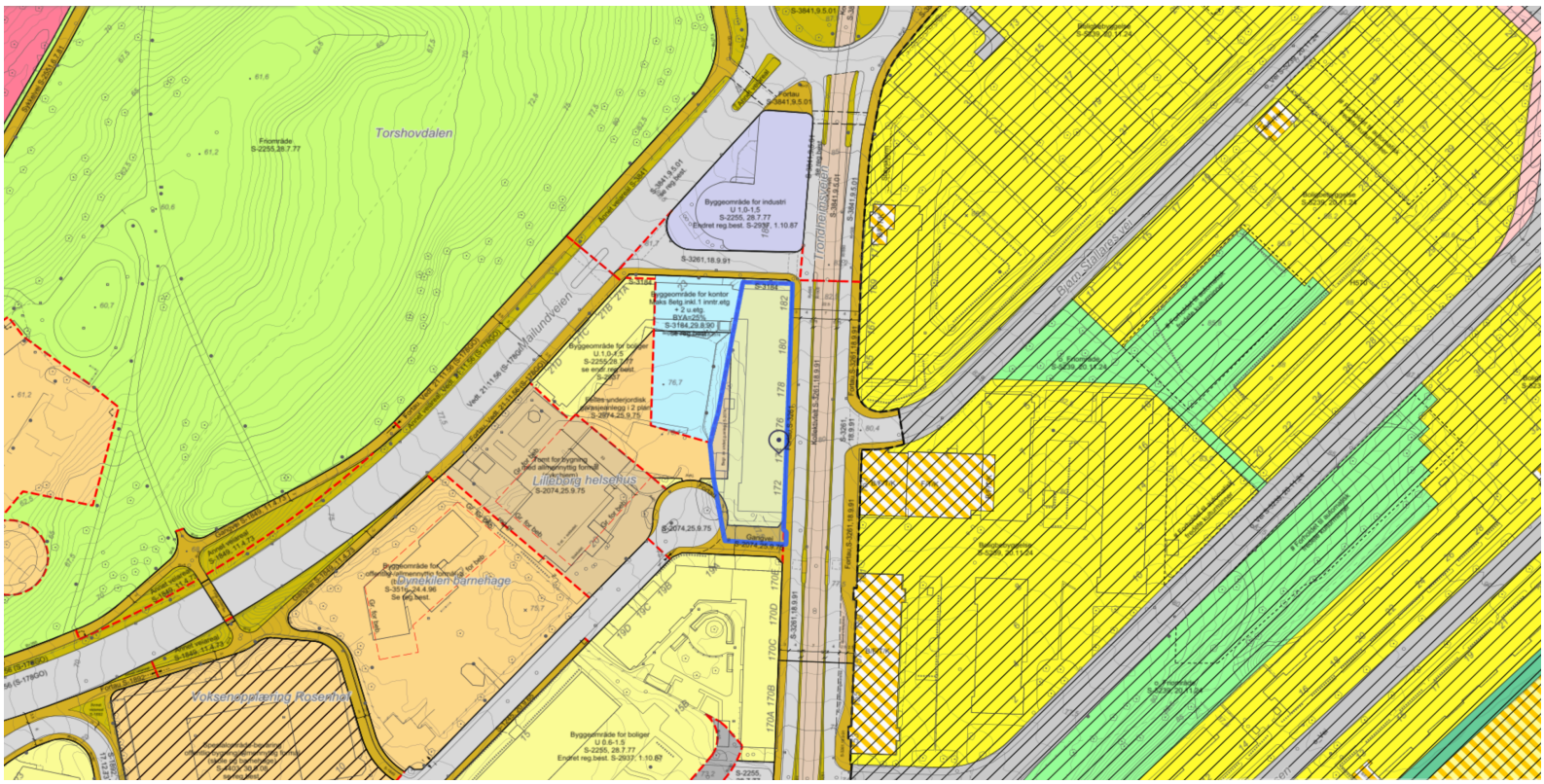
FINN

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


Torshovdalen
Lillebyåg helsehus
Voksenopplæring Rosenhof
Mallundveien
Fjellveien
Fjellveien
Fjell

Oslo

S-2074

Endret reguleringsplan for Dynekilgata 20 m.fl. - Tomt for bygning med allmennyttig formål - sykehjem. Underjordisk garasjeanlegg under Mailundveien 21, samt snuplass i Dynekilgata med gangvei fram til Trondheimsveien.

S-2074 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501325

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 2015 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3261

Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset.

Vedtaksdato: 18.09.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850263

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V060606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset (Oslo byplankontors tegning T-89008, datert 15.11.89, revidert 08.03.91.)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, kollektivfelt, av og pålessingslomme.

§ 3. Kollektivfeltene i Trondheimsveien reserveres for buss og trikk og taxi.

§ 4. For eksisterende bebyggelse der det ikke allerede er gjennomført fasadeisolering/vindusutskifting skal det gis tilbud om dette slik at retningslinjene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet overholdes. Tiltakene skal følge støyplan utarbeidet for Statens Vegvesen (O. Wingaard A/S Asker 7.3.91, R23). For framtidig bebyggelse skal også Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy følges.

§ 5. Det skal lages en beplantningsplan i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på øyer, gjerder, kollektivfelt osv. skal gjøres i samarbeid med byplankontoret.