Øvre Rosenhoff Borettslag

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 28.05.2026, kl 18:00

Sted: Teams

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 2026 i Øvre Rosenhoff Borettslag torsdag 28.05.2026.

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:
https://teams.microsoft.com/meet/394969683166265?p=ZKKAwU11tRSbXiLNJ4

Møte-ID: 394 969 683 166 265

Passord: Jk9yM9Xs

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

Torsdag 28.05.2026, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

kr 62 500 til styreleder og kr 20 833,33,- til hver av styremedlemmene.

4. Drøftelsessaker

4.1 Sak fra Slaven Conevski

1. Tilfredshet etter våtromsrehabilitering: Hvor fornøyde er vi med resultat av oppussingen?
2. Hvor mange skadesaker er meldt inn, og hvor mange er løst?
3. Hvilke problemer opplever vi i etterkant? F.eks opplever vi mer kjøkkenlukt enn tidligere.
4. Bygging av balkonger
5. Utskifting av leilighetsdører

Forslag til vedtak: Tas til drøfting/orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Oscar Tobar

Bedre og hyppigere kommunikasjon mellom beboerne i borettslaget.

Forslag til vedtak: Opprette en lukket messengergruppe eller ordne Vibbo.

5.2 Forslag fra Unni Soma Krongård

I fjor ble det tillatt å ha hunder i bakgård mot at de gikk i bånd og at bæsjen deres ble plukket opp. Opplever nå at hunder løper fritt og bæsjen deres blir ikke plukket opp/ligger bæsjeposer overalt.

Forslag til vedtak: Ønsker hundeforbud i bakgård.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Olav Guillon-Riseth

Forslag til vedtak: Styret foreslår Viola Ulrika Kristin Svens som ny styreleder

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Stine Feie Haram og Inger-Johanne Flatla

Vi behøver minst ett styremedlem til.

Forslag til vedtak: Vi ber om at aktuelle kandidater stiller på møtet.

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, 12.05.2026

Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Styreleder, Olav Guillon Riseth
Styremedlem, Viola Svens
Styremedlem, Stine Feie Haram
Styremedlem, Inger-Johanne Flatla

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 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, Viola Svens
Styremedlem, Stine Feie Haram
Styremedlem, Inger-Johanne Flatla

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

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 85 boligenheter. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Digital utsendelse av dokumenter

Øvre Rosenhoff Borettslag har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

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. Fra 1. august vil Speilrent AS ta seg av renhold.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektivavtale for internett (fiber) hos NextGenTel med hastighet 1000/1000 Mbit/s. 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 vernerunder
- Kontroll av samtlige sikringsskap i fellesområdene

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: fullført baderomshabilitering 2025: byttet samtlige (78) lamper i oppganger, vaskeri og ute 2025: byttet ut korktavlene med digital tavler 2026: byttet booking- og betalingssystem i vaskeri

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 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi (kostnadsbesparelser), felleskostnader (ikke øke), gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, 2x dugnad.

12.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 088 818	5 036 063	7 615 427	6 981 328
Sum		**7 088 818**	**5 036 063**	**7 615 427**	**6 981 328**
Sum		**7 088 818**	**5 036 063**	**7 615 427**	**6 981 328**
Forretningsførsel og revisjon	2	274 358	250 269	253 500	293 000
Lønn og honorar	3	142 625	142 625	142 625	142 625
Vedlikehold	4	28 597 988	2 245 733	580 000	630 000
Eksterne tjenester	5	1 237 923	1 019 300	806 000	392 500
Kabel-tv og bredbånd		236 725	235 841	240 000	245 863
Forsikring		229 232	199 539	187 000	239 829
Kommunale avgifter		788 200	707 333	791 000	868 000
Brensel og strøm		662 636	461 487	540 000	645 000
Andre driftsutgifter	6	89 058	97 933	59 000	55 379
Tap o.l		60 084	0	0	0
Sum		**32 318 829**	**5 360 061**	**3 599 125**	**3 512 196**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-25 230 010**	**-323 998**	**4 016 302**	**3 469 132**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		11 960	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-25 218 051**	**-323 998**	**4 016 302**	**3 469 132**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	161 358	143 654	0	0
Renteinntekter	7	443 857	225 086	1 200	450 000
Rentekostnad	8	2 530 740	1 233 210	2 601 307	2 281 338
Andre finansposter	9	18 152	16 894	5 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 907 373**	**-847 576**	**-2 595 107**	**-1 831 338**
Årsresultat	**10**	**-27 125 424**	**-1 171 574**	**1 421 195**	**1 637 794**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 237 762	-10 848 560	-652 944	-1 342 563
Opptak lån		0	40 000 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	1 005 358	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-28 357 828**	**27 979 865**	**204 623**	**295 231**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	110 000	110 000
Bygninger	12, 13	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		52 592	43 789
Til gode av forretningsfører		10	10
Forskuddsbetalte kostnader	14	58 001	56 706
Andre fordringer		507 273	458 898
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		685 702	29 742 949
Innestående på særvilkår	15	76 463	44 874
Sum omløpsmidler		**1 380 041**	**30 347 226**
SUM EIENDELER		**7 060 938**	**36 028 123**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	8 400	8 400
Annen egenkapital 1.1		-11 916 960	-10 745 386
Årets resultat	10	-27 125 424	-1 171 574
Sum egenkapital	**17**	**-39 033 984**	**-11 908 560**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	43 690 405	45 928 167
IN-innbetalinger	18	1 005 358	0
Borettsinnskudd		1 147 709	1 147 709
Sum langsiktig gjeld		**45 843 472**	**47 075 876**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 554	0
Leverandørgjeld		9 783	693 176
Påløpne renter		87 392	98 866
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	51 395
Annen kortsiktig gjeld		111 722	17 370
Sum kortsiktig gjeld		**251 450**	**860 808**
Sum gjeld		**46 094 922**	**47 936 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 060 938**	**36 028 123**

Oslo 31.05.26
Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Olav Guillon Riseth Styreleder	Inger-Johanne Flatla Styremedlem	Viola Svens Styremedlem

Stine Feie Haram
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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 927 628	2 752 418	3 469 427	2 979 769
3602 Leieinntekt	237 249	212 736	219 106	276 858
3607 Renter og avdrag	1 572 408	1 537 984	3 818 350	1 520 095
3609 Brenseltillegg uten avregning	8 448	8 448	7 744	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	1 626 683	266 734	0	1 476 176
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	615 602	181 543	0	627 630
3630 Dugnadsbidrag	100 800	76 200	100 800	100 800
Sum	**7 088 818**	**5 036 063**	**7 615 427**	**6 981 328**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar	192 756	184 422	191 000	198 000
Aksjeutbytte fra OBF	-161 358	-143 654	0	0
Annen regnskapsførsel	75 102	59 722	55 000	87 500
Sum	**113 000**	**106 615**	**253 500**	**293 000**

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
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**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 432 726	1 452 844	580 000	630 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 123 504	753 533	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	27 758	21 356	0	0
6695 Egenandel forsikring	14 000	18 000	0	0
Sum	**28 597 988**	**2 245 733**	**580 000**	**630 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	84	0	0	0
6330 Vaktmestertjenester	219 018	190 568	240 000	245 000
6360 Renhold	142 346	114 863	106 000	137 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 756	0	10 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	829 768	579 638	450 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	24 390	39 000	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 560	95 232	0	0
Sum	**1 237 923**	**1 019 300**	**806 000**	**392 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	4 301	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	11 125	13 029	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 571	7 561	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 229	5 314	0	0

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7772 Andre gebyrer	24 660	4 930	0	0
7790 Andre driftskostnader	35 273	59 699	59 000	55 379
Sum	**89 058**	**97 933**	**59 000**	**55 379**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	440 909	205 070	1 200	450 000
8059 Andre renteinntekter	2 947	20 016	0	0
Sum	**443 857**	**225 086**	**1 200**	**450 000**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Renter lån 8398.71.51520	0	128 846	122 842	0
8146 Lånenr 8398.71.86561	576 296	603 306	584 997	524 430
8151 Renter gjeldsbrevlån	120 046	0	0	107 375
8155 Lånenr 1636.86.82059	1 626 683	266 734	1 682 083	1 476 176
8156 Lånenr 8398 71 26771	45 613	63 885	46 908	26 613
8157 Lånekonto 8398.72.04233	162 102	170 439	164 477	146 744
Sum	**2 530 740**	**1 233 210**	**2 601 307**	**2 281 338**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	18 152	16 894	5 000	0
Sum	**18 152**	**16 894**	**5 000**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**29 486 418**	**1 506 553**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-27 125 424	-1 171 574
Opptak av langsiktig lån	0	40 000 000
Avdrag langsiktig lån	-2 237 762	-10 848 560
Annen langsiktig gjeld	1 005 358	0
B. Årets endring i disponible midler	**-28 357 828**	**27 979 865**
C. Disponible midler 31.12	**1 128 591**	**29 486 418**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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 - 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.

Note 13 - 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 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	19 319	16 719
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 682	39 987
Sum	**58 001**	**56 706**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 46 388,13 øremerket vedlikehold.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 84 andeler a kr 100,-

Note 17 - 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 18 - 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:	5.35 %	5.35 %	5.35 %	5.35 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	01.09.2049	10.07.2039	30.11.2027	30.10.2046	30.11.2049
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000	3 190 000	4 800 000	3 100 000	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 208 336	2 159 391	930 880	2 862 498	29 818 457
Avdrag i perioden:	190 885	95 661	301 884	67 807	1 632 920
Lånesaldo 31.12:	**10 017 451**	**2 063 730**	**628 996**	**2 794 691**	**28 185 537**
Saldo 5 år frem i tid:	8 815 708	1 480 300	0	2 375 368	24 807 800
Andelssaldo 01.01:	0	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	1 017 318
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0	0	11 960
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 005 358**
Sum pantegjeld for lån:	**10 017 451**	**2 063 730**	**628 996**	**2 794 691**	**29 190 895**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368682059	2	570 641	1 141 282
	1	537 369	537 369
	3	453 562	1 360 686
	1	420 291	420 291
	5	408 991	2 044 955
	5	406 166	2 030 830
	30	333 659	10 009 770
	31	306 351	9 496 881
	2	302 270	604 540
	1	188 738	188 738
	1	139 117	139 117
	1	123 828	123 828
	1	87 267	87 267
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987126771	3	12 296	36 888
	1	11 579	11 579
	3	9 773	29 319
	1	9 056	9 056
	5	8 813	44 065
	5	8 752	43 760
	32	7 190	230 080

Lån

	32	6 601	211 232
	2	6 513	13 026
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987151520	3	40 343	121 029
	1	37 991	37 991
	3	32 066	96 198
	1	29 714	29 714
	5	28 915	144 575
	5	28 715	143 575
	32	23 589	754 848
	32	21 658	693 056
	2	21 370	42 740
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186561	3	195 827	587 481
	1	184 409	184 409
	3	155 649	466 947
	1	144 231	144 231
	5	140 354	701 770
	5	139 384	696 920
	32	114 502	3 664 064
	32	105 131	3 364 192
	2	103 730	207 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987204233	3	54 632	163 896
	1	51 447	51 447
	3	43 423	130 269
	1	40 238	40 238
	5	39 156	195 780
	5	38 886	194 430
	32	31 944	1 022 208
	32	29 330	938 560
	2	28 939	57 878

Kommentarer til lån

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

Resultat og balanse med noter for Øvre Rosenhoff Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Rosenhoff Borettslag

Styreleder	Olav Guillon Riseth (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Inger-Johanne Flatla (sign.)	13.05.2026
Styremedlem	Stine Feie Haram (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Viola Svens (sign.)	18.05.2026

Til generalforsamlingen i Øvre Rosenhoff Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Rosenhoff Borettslag som viser et underskudd på NOK 27 125 424. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 18.05.2026

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 for MKE, 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, 18. mai 2026
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 18.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

18.05.2026 15:37:06

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Teams .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 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 23 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Viola Svens 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 125 000,-

4. Drøftelsessaker

4.1 Sak fra Slaven Conevski

Følgende spørsmål ble drøftet:

1. Tilfredshet etter våtromsrehabilitering: Hvor fornøyde er vi med resultat av oppussingen?
2. Hvor mange skadesaker er meldt inn, og hvor mange er løst?
3. Hvilke problemer opplever vi i etterkant? F.eks opplever vi mer kjøkkenlukt enn tidligere.
4. Bygging av balkonger
5. Utskifting av leilighetsdører

Det ble enighet om å opprette om en balkonggruppe bestående av følgende eiere: Stian Carstens Bendiksen, Aram Abdul Karim og Sondre Husøy.

Vedtak:
Tatt til drøfting/orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Oscar Tobar

Foretningsfører orienterte om tilbudet vårt Naborom som gir mulighet for slik kommunikasjonsgruppe som etterspørres. Styret undersøker dette videre.

Vedtak:
Det var enighet i forsamlingen at styret skal se videre på dette.

5.2 Forslag fra Unni Soma Krongård

Det foreslås at det oppstilles hundeforbud i bakgård.

Vedtak:
Forslaget falt med 1 stemme for 23 stemmer mot

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Viola Ulrika Kristin Svens ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Vedtak:
Jørgen Haukalid og Aram Abdul Karim ble valgt for 2 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:27

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Viola Ulrika Kristin Svens for 2 år
- Styremedlem: Jørgen Haukalid for 2 år
- Styremedlem: Aram Abdul Karim for 2 år
- Styremedlem: Stine Feie Haram 1 år igjen
- Styremedlem: Inger-Johanne Flatla 1 år igjen

Protokoll for Øvre Rosenhoff Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Viola Svens (sign.)	28.05.2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260382
Addresse	Trondheimsveien 174		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Selgers navn	Inga Helene Gundersen		

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?

20.11.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 7 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Totalrenovert baderom i 2025 i regi av borettslaget. Utført av Sans bygg AS

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:

Garantiskjema for sluttkontroll for utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gjort som en del av totalrenovering i 2025

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gjort som en del av totalrenovering i 2025

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:

Gjort som en del av totalrenovering i 2025

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:

Samsvarsvarserklæring for elarbeid utført i forbindelse med totalrenovering 2025

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

Beskrivelse:

Av og til noe vann som kommer opp av sluk i kjøkkenvask når oppvaskmaskinen går.

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:

Rør og avløp ble oppgradert i forbindelse med totalrenovering av baderom i 2025 i regi av borettslaget

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:

Viser til tidligere vedlagte dokumenter.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

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

Alle vinduer ble byttet våren 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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:

Utbedret mindre avvik ved eltilsyn i 2022. Satt inn og flyttet stikkontakter i stue og soverom 2020.

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:

Samsvarserklæringer og rapport om utbedret avvik og avslutting av sak etter eltilsyn

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?:

Elvia AS, 31.03.2022

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:

Ventilasjonsanlegg ble i hele borettslaget ble oppgradert i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sans bygg AS. Utført i regi av borettslaget i forbindelse med totalrenovering av bad i 2025

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

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:

Finner av og til majorstubiller i vinduskarmen.

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

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 03.07.2026

Signert av *Inga Helene Gundersen*

Initialer selger:
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 174, 0570 OSLO**	
Dato for energimerking **07.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320279**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80200862**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **124**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **191,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 075 kWh**



Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

Detaljering

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

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 23: 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.

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.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 174 - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 170 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

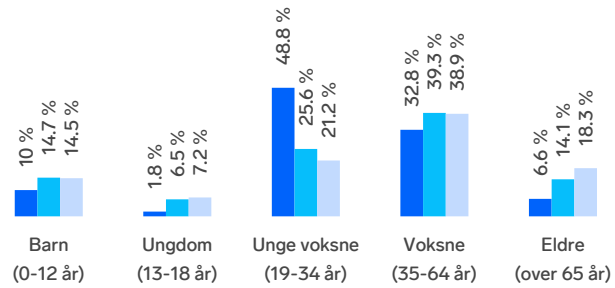
Naboskapet

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) 132 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 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

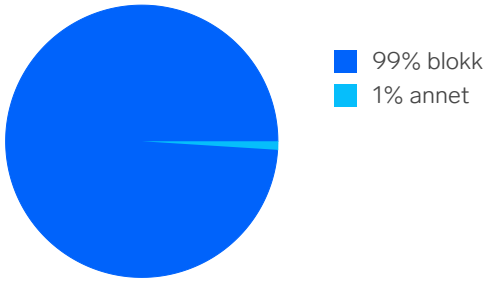
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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



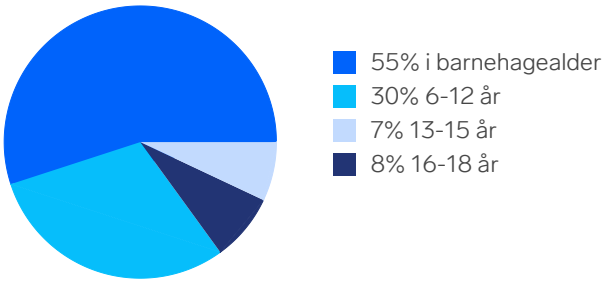
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

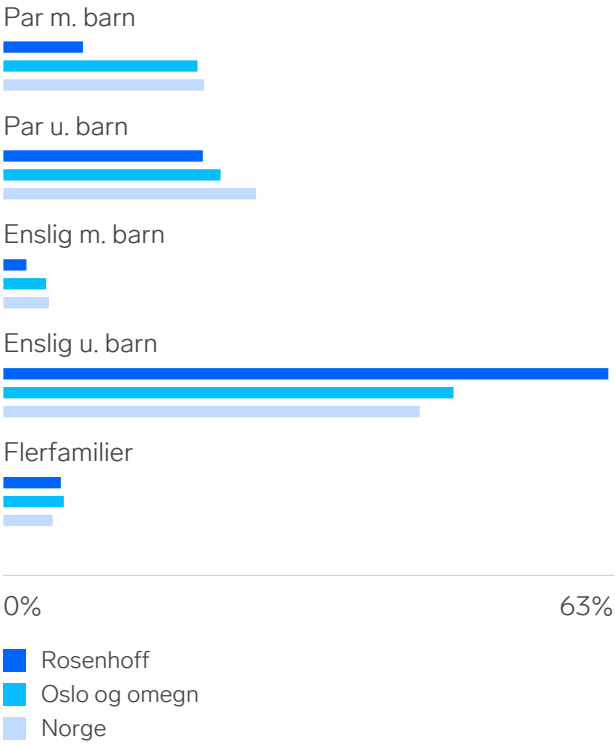
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	6 min
Apotek 1 Carl Berner	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

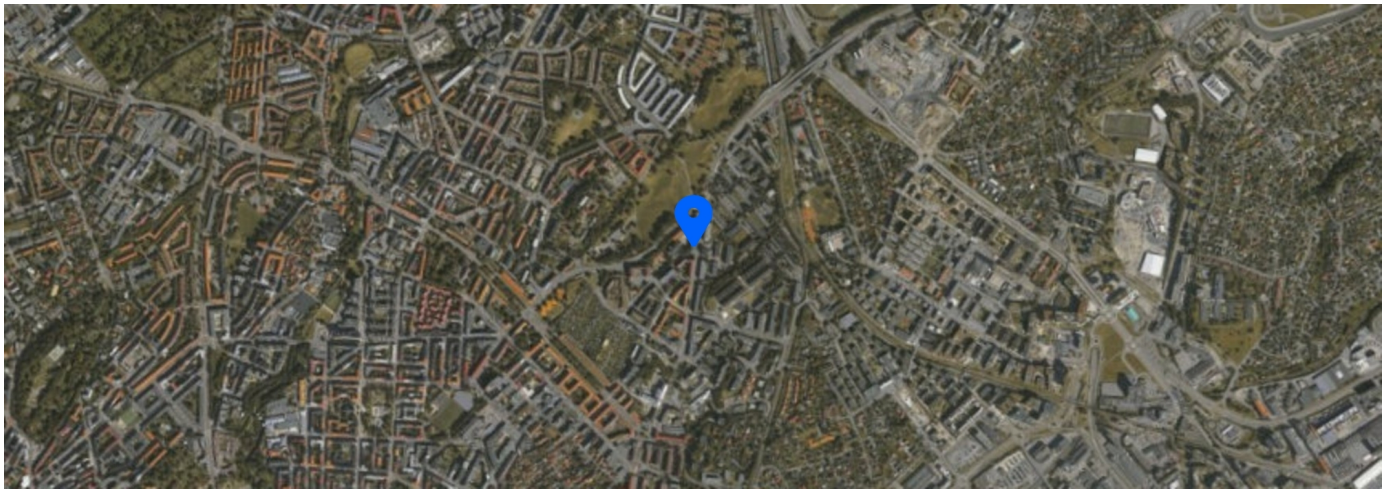


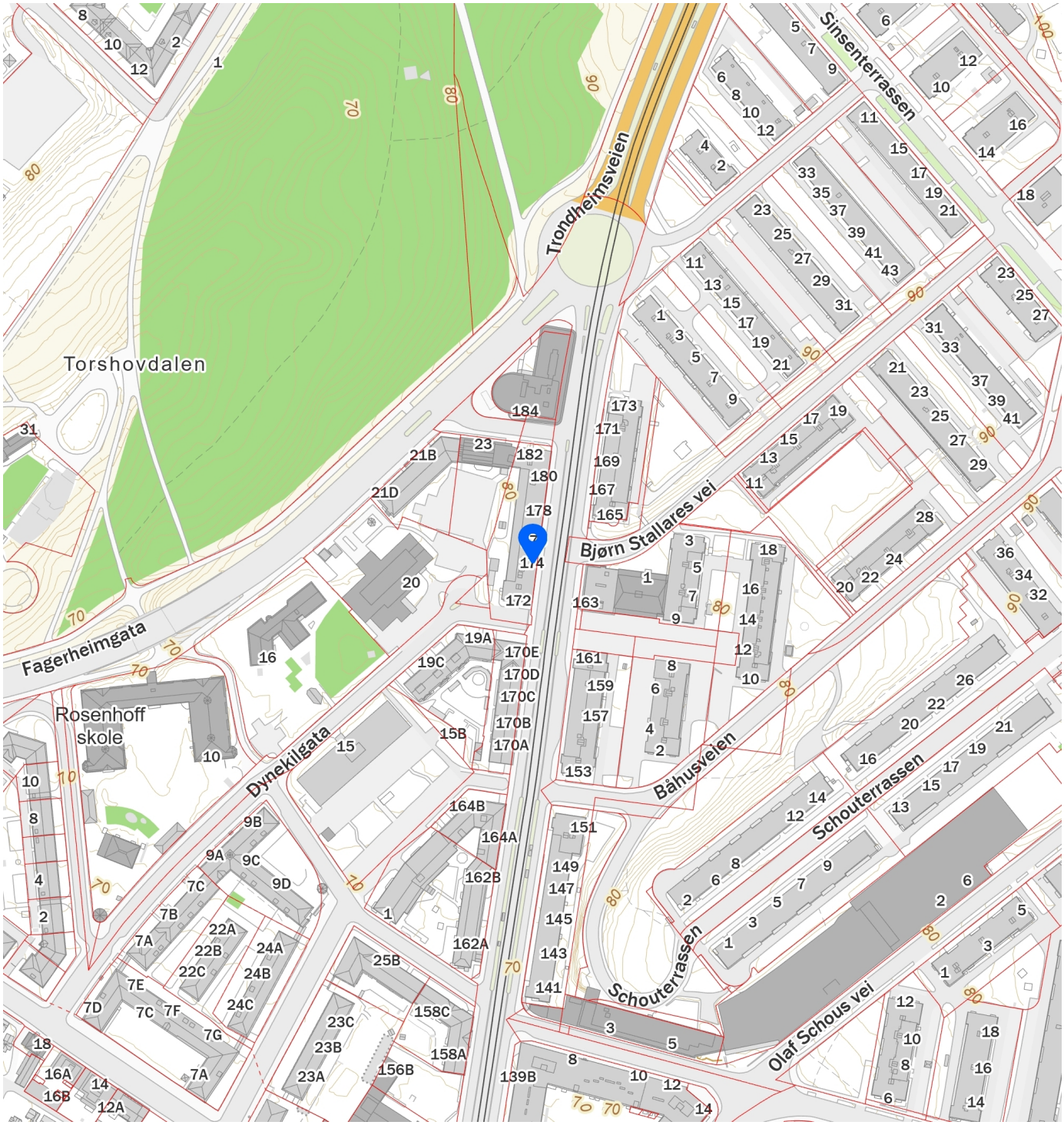
Sivilstand

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

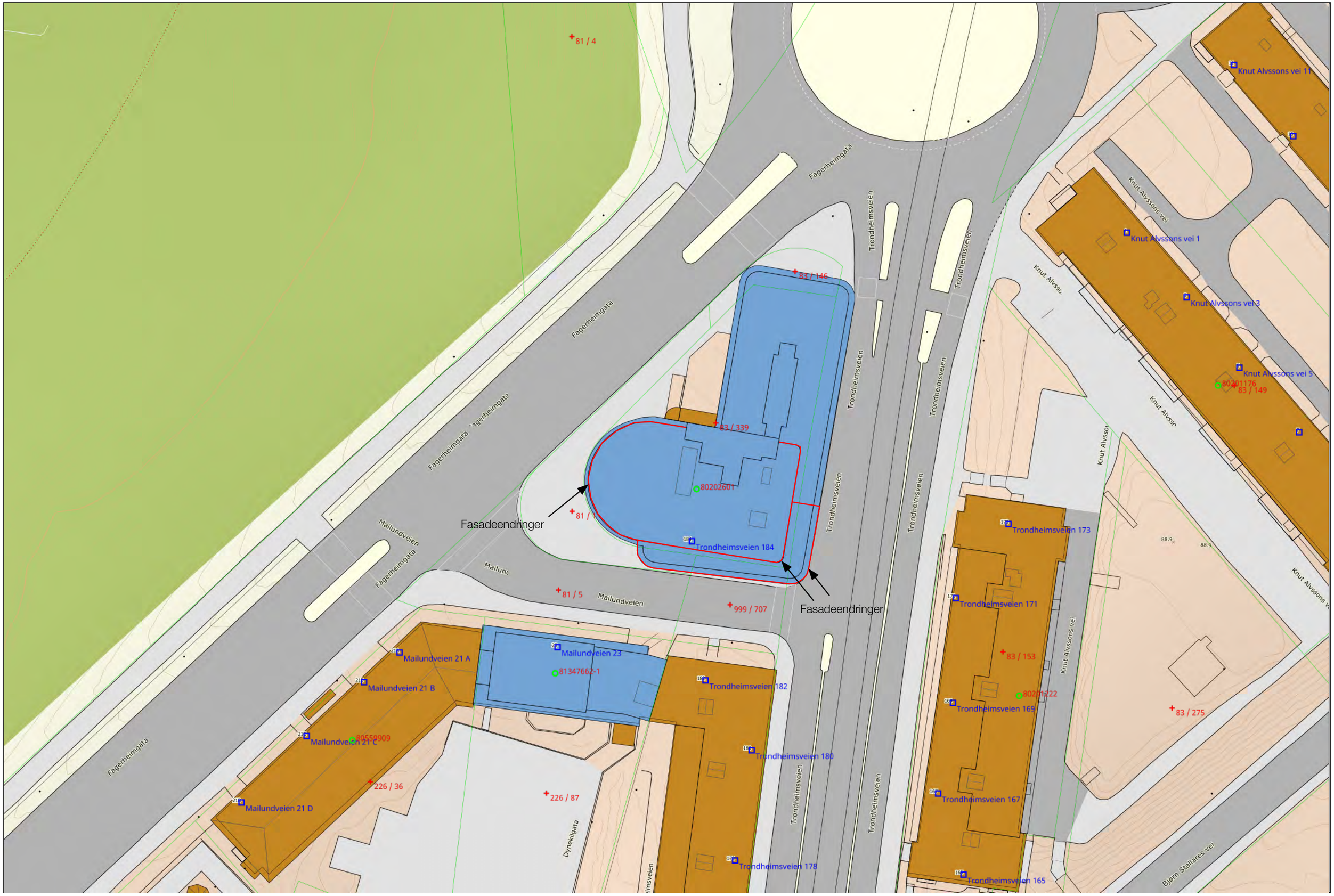
FINN

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

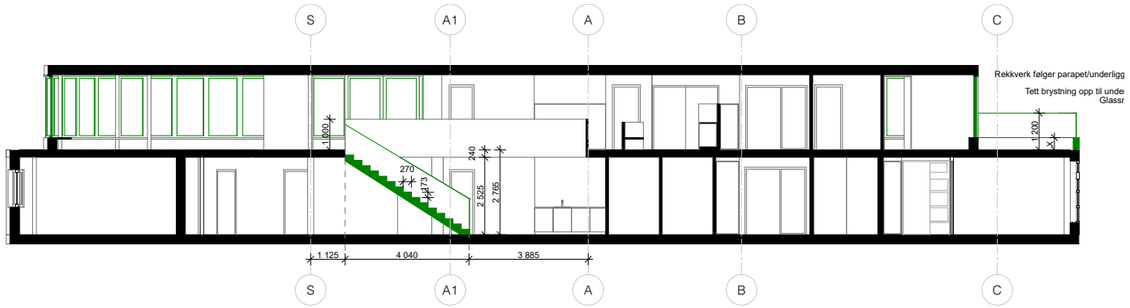


Senterposisjon: 264130.6, 6651431.7
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.12.2025

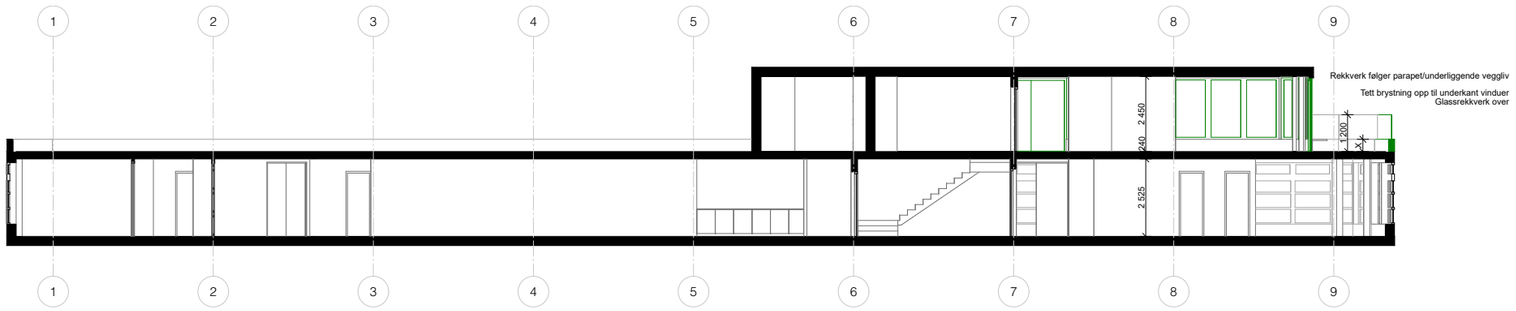
1:500

0 5 10 15 20m

Kartverket



Snitt A

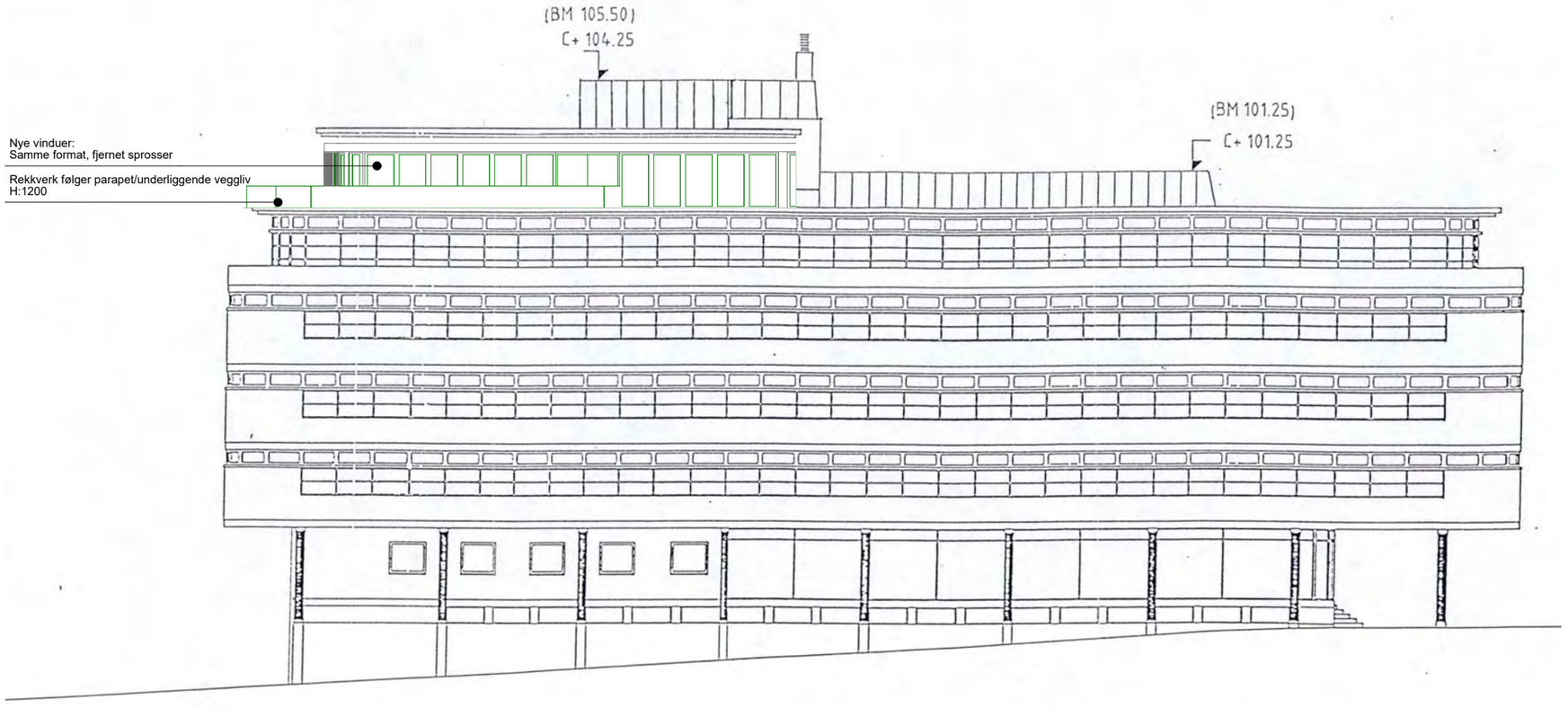


Snitt B

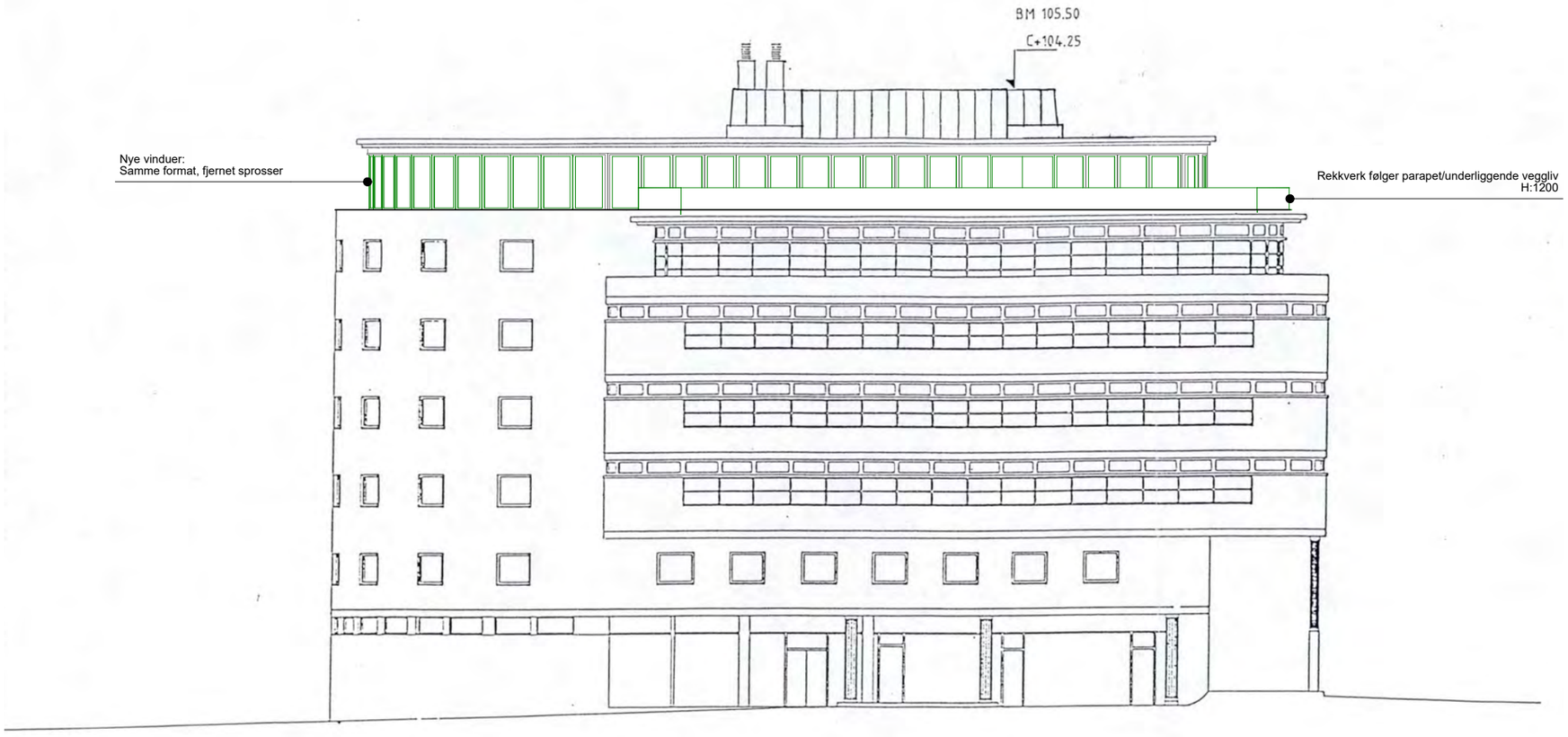
Dato: 5. desember 2025	1:200 Snitt A, Snitt B	Fase: Skisseprosjekt	Prosjekt: Trondheimsveien 184	Tiltakshaver: Agens AS



Dato: 5. desember 2025	1:200 Fasade nord	Fase: Skisseprosjekt	Prosjekt: Trondheimsveien 184	Tiltakshaver: Agens AS



Dato: 5. desember 2025	1:200 Fasade øst	Fase: Skisseprosjekt	Prosjekt: Trondheimsveien 184	Tiltakshaver: Agens AS



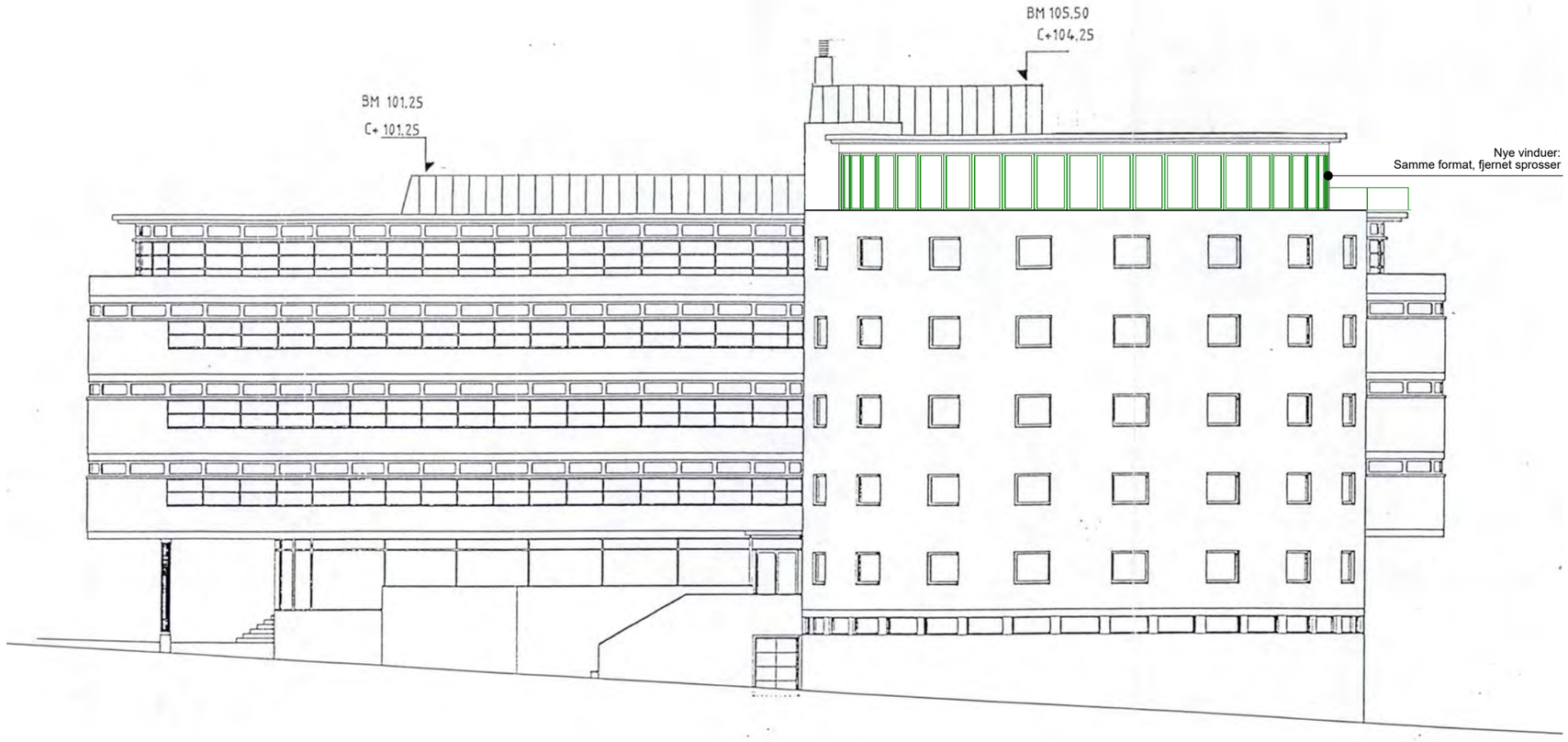
Dato:
5. desember 2025

1:200
Fasade sør

Fase:
Skisseprosjekt

Prosjekt:
Trondheimsveien 184

Tiltakshaver:
Agens AS



Dato: 5. desember 2025	1:200 Fasade vest	Fase: Skisseprosjekt	Prosjekt: Trondheimsveien 184	Tiltakshaver: Agens AS

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 lknytning l kontorlokalene i plan 6. Takterrassen er planlagt mot sør og vil i stor grad følge y erveggen i plan 5. Nye dører l 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 e er altså ikke avklart på varslingsdspunktet.

Begrunnelse:

Tiltakene berører ikke hensynet bak avstandsbestemmelsen (luft mellom bygninger, utsyn, brannsikkerhet mv.). Tiltakene vil på den annen side være svært fordelakg for bruken av eiendommen når det kommer l lys, utsyn, lgjengelighet 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 l byggeplanene kan leveres via Alnn eller sendes l søker.

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

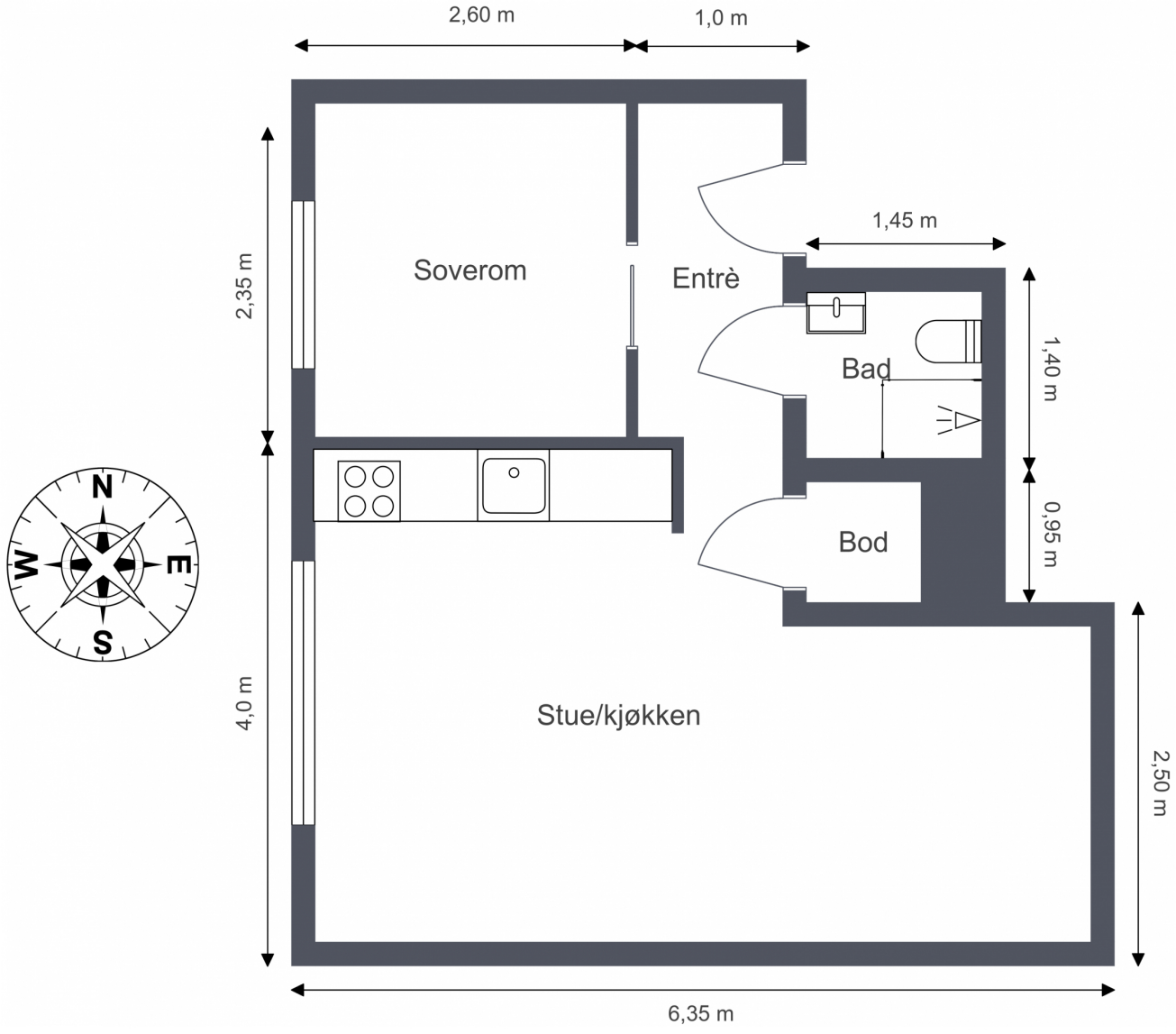
De e dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Alnn.

29.12.2025 14:27:12 AR7141094830

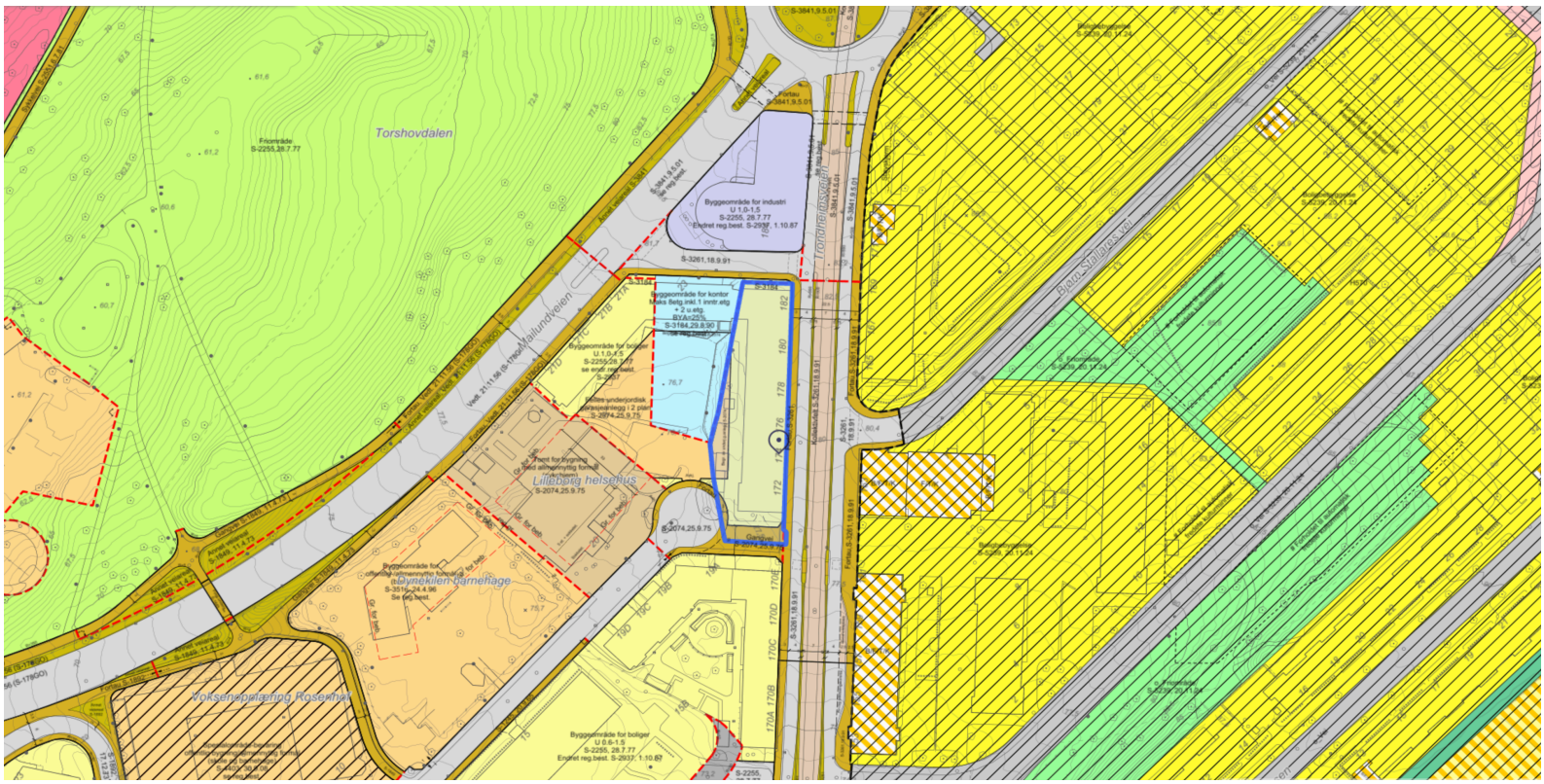
29.12.2025 14:27:12 AR7141094830

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



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


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.

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 174
0570 Oslo

Referanse: 2026-1128
Matrikkel: 301-83/124/0/0
Befaringsdato: 03.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0	Ingen avvik. 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 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. 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. 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.
IU	Ikke undersøkt. Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

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

Tilstand for vurderte bygningsdeler

14 vurdert

3	2
TG 2 · vesentlige	HMS · forhold

TG 2 Vesentlige avvik 3 forhold

Avtrekk · Bad - 3. etasje

Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

HMS Helse, miljø og sikkerhet 2 forhold

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, produsert i 2024.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025 i regi av borettslaget.

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

Bad - 3. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

Bad - 3. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

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

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

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

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

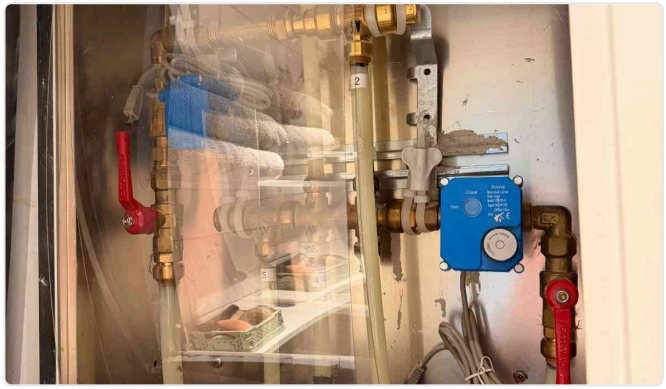
SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer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

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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



Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

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

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

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

---

2. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

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

Vannbåren varme TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ja
- Dato for el-tilsyn: 09.06.2022
- Referanse: 5251217
- Arbeid utført etter tilsyn: Ja

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
- Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2025	Baderomsrehabilitering.
2022	Sluttkontroll, Risikovurdering etter tilsyn.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Branntekniske forhold

- Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
  Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.
- Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
  Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Skred- eller flomfare

- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
  Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Tregulv.
Vegger: Sparklet/pussede/panel og malte overflater.
Himling: Panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,56 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra rundt 2014.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Arealer

TOTALT AREAL

40 m²	37 m²	3 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1936)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	3 m²	-
3. etasje	37 m²	-	-	37 m²	-
Sum Leilighetsbygg	**37 m²**	**3 m²**	**-**	**40 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Kott

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca. 3 m2 (BRA-E).
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Totalrenovering av bad og ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget. Kommentar: Samsvarerklæringer og garantiskjema for bad.	Ja
2022	Utbedring av elektrisk anlegg i forbindelse med eltilsyn.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Trondheimsveien 174, 0570 Oslo
Matrikkel:301-83/124/0/0
Eierform:Andel
Andelsnummer:17
Eier adkomstdokumenter:Inga Helene Gundersen
Hjemmelshaver:Inga Helene Gundersen
Kunde:Inga Helene Gundersen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato:03.07.2026
Tilstede ved befaring:Inga Helene Gundersen (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)
Rapportdato:13.07.2026

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS

Org.nr. 935 214 033

www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

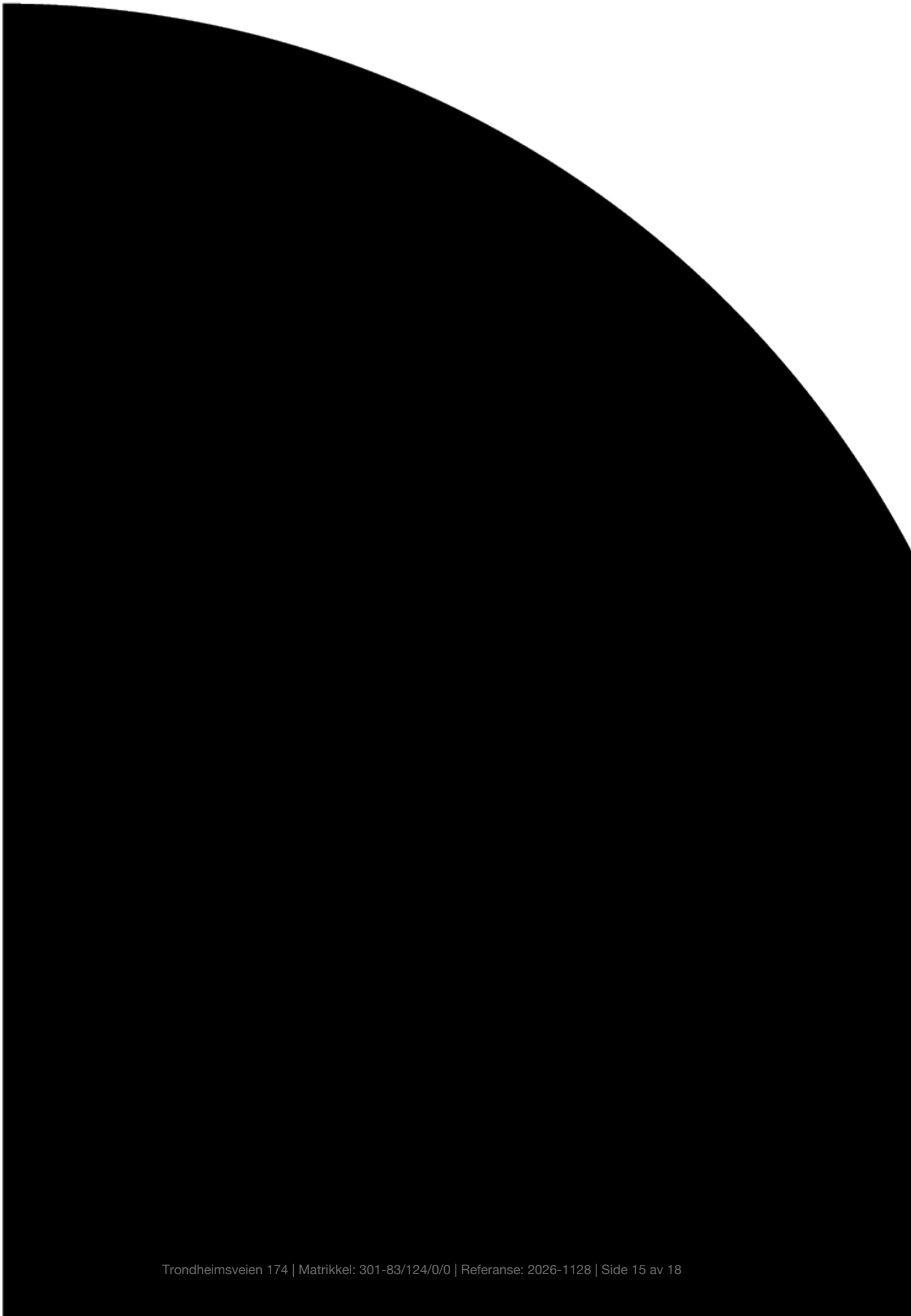
Owe Fagerlund Leret

Fagskoleingeniør / Sakkyndig

E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Tlf: +47 48182525





Om foretaket

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

Forutsetninger

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

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

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

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

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

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

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

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

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.