NORDVIK

Trondheimsveien 178

0 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Trondheimsveien 178

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
200	Kontaktinfo
201	Vedlegg
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 1-roms med oppussingsbehov | Mulighet for 2-roms | Nytt bad 2025 | Vinduer 2020 | VV og fyring ink | Ingen dok avg.

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 614 660,-**
Fellesgjeld	**113 280,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 391,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

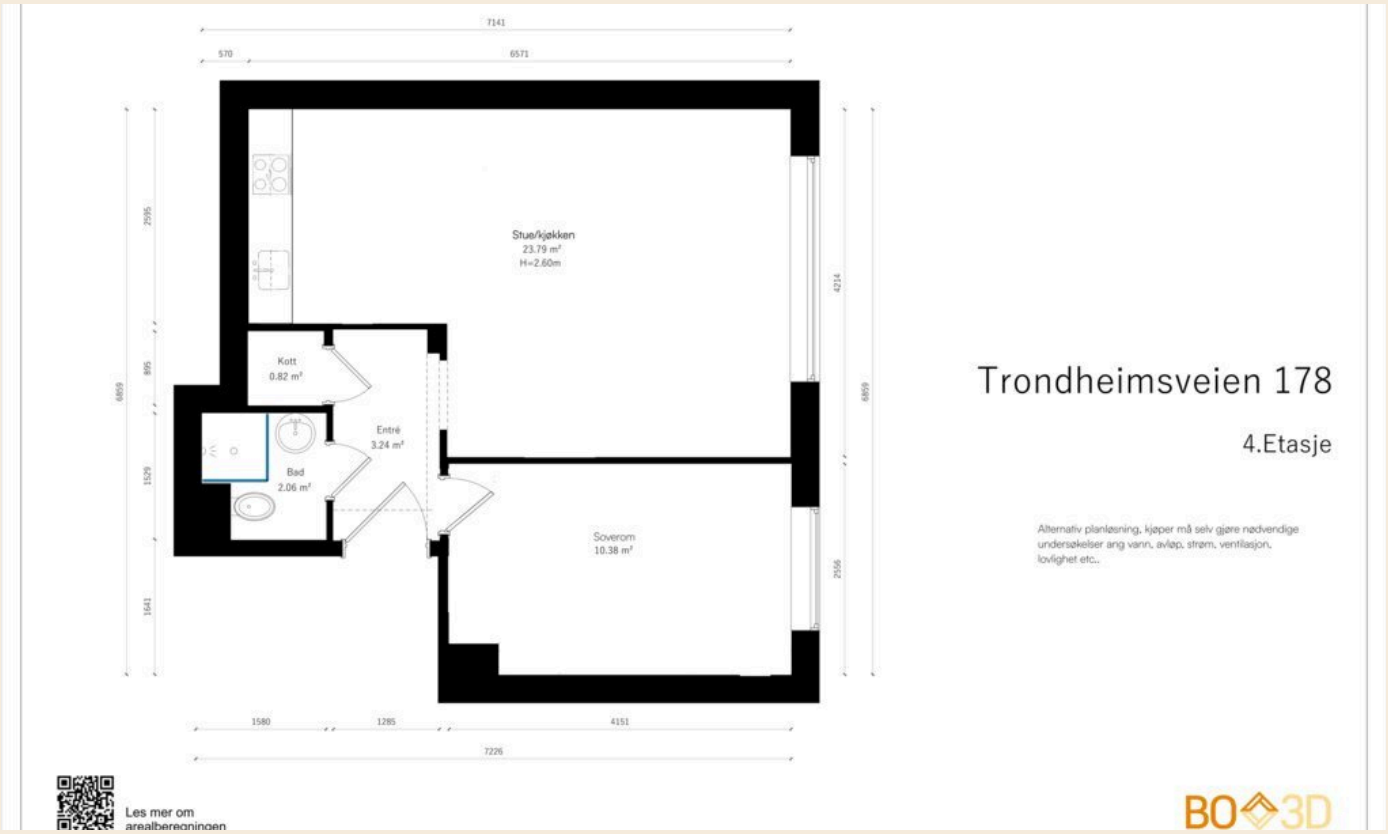
Velkommen til Trondheimsveien 178 - Lys og innbydende 1-roms leilighet med kort vei til alt. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med separat kjøkken og entré, samt praktisk sovealkove. Nytt bad ble tatt i regi av borettslaget i 2025. Boligen har en sentral beliggenhet på Rosenhoff, med umiddelbar nærhet til alt av service - og kollektivtilbud. Boligen har gode lys og solforhold, samt at man bor godt i høyden.

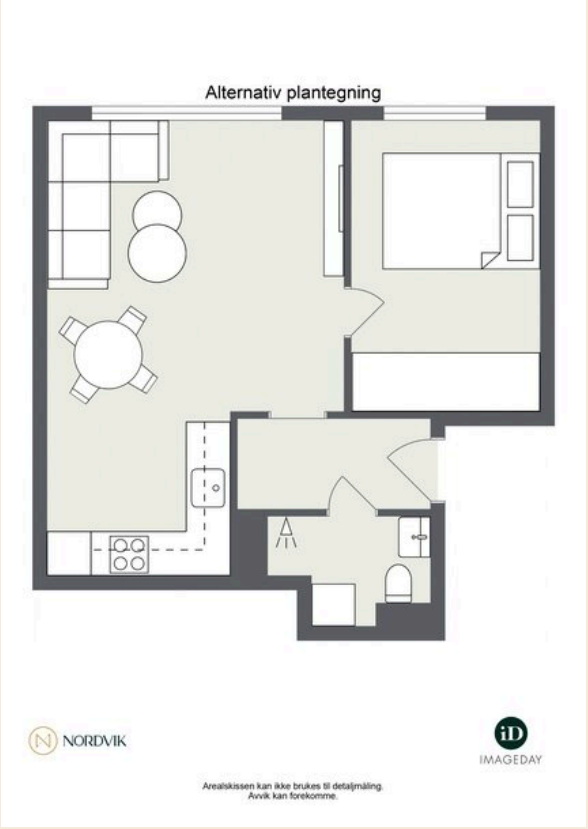
Høydepunkter:

- Romslig stue med sovealkove
- Renovert bad fra 2025
- Vinduer fra 2020
- Separat kjøkken
- God planløsning
- Mulighet for 2-roms
- Oppussingsbehov
- Kjellerbod
- Ingen dok. avg.
- Sentral beliggenhet med kort avstand til alt
- Kollektiv transport med umiddelbar nærhet

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm





4. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm















Rett utenfor døren er det gode kollektivtilbud





Torshovdalen er kun et par minutters gange fra boligen - Et populært område for de lokale hvor man kan nyte varme sommerdager

Ca 8 minutters gange fra boligen har man Carl Berner plass, som tilbyr en rekke gode servicetilbud som barer, cafeér og dagligvare



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0101/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 178, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Øvre Rosenhoff Borettslag, org.nr. 954511138

Selger
Inge Næss

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 501 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 510 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue, kjøkken, kott og bad
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler

Ikke målbare arealer:

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, sovealkove og bad
Bod: Bod i kjeller på ca 2,57 kvm

Standard
Entré:
Boligen gir et meget godt førsteinntrykk. Entréen er romslig og det er plass til garderobeløsning eller knagger til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Leiligheten har en god planløsning hvor arealet er godt utnyttet. Det er parkett på gulv og malte flater på veggene. Store vindusflater og gode lysforhold som gir en fin romfølelse. Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter - det er fint plass til å innrede med

både sofa, spiseplass, salongbord og medie-møblement. Fra stuen er det definert egen sone til sovealkove bak hyller som gjør det enkelt å trekke seg tilbake og nyte en god natts søvn.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra stuen i eget rom. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Det er benkeplate i tre med god plass til matlaging og tilberedning. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys noe som gir en god romfølelse. Rommet er romslig og det er plass til å etablere en spisegruppe. Vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys noe som bidrar til en god romfølelse.

Bad:
Pent flislagt baderom som ble renovert i 2025 i regi av borettsalget. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skap til oppbevaring, og dusjsone med foldedører og regnfallsdusj.
Det er montert downlights i himling, og varmekabler på gulv. Ventilasjonen i rommet er nytt, og ble tatt i 2025.

Overflater:
Gulv med parkett.
Vegger med malt strietapet og malte flater.
Himling med malte flater.

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

Det er ellers beboerparkering i området, se Oslo kommune sine hjemmesider for mer informasjon.

Modernisering og påkostninger
2025:
Bad renovert i regi av borettslaget

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av borettslaget i mai 2025. Sans AS stod for arbeidene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans AS stod for arbeidene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener det har vært reprasjon på taket men husker ikke årstall.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjon er helt nytt, ble tatt i 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Observert kun ett sølvkre, men dette er flere år siden og ikke observert siden da.

25. Vet du 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/naboer?
Ja
Beskriv: Ruter har meldt fra om at trikketrasséen langs Trondheimsveien skal renoveres/oppgraderes med oppstart fra høsten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er forslag i borettslaget om å utvide brannbalkong til vanlig balkong. Dersom dette gjennomføres vil det føre til økte kostnader. Dette er ikke vedtatt.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner.
Ytterveggene er i mur/betong med teglsteinsfasade.
Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Overflater:

Det er registrert slitasje og elde som riss i flater, hull i vegg, riper/hakk i gulv, skjolder m.m.

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom -Bad - Ventilasjon:
Det er registrert svakt trekk ved papirtest.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkenet bærer preg av slitasje som mindre svellinger i bunnplater, merker i benkeplate og mindre skjevheter.

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør på kjøkken.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Badet. Ja

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke, men det ble godkjent i 2024.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Deler av anlegget er eldre. Stedvis er ikke kabler festet til vegg. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Mefølger ved salg:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Medfølger ikke ved salg:
- Kjøleskap

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2627kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 391,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester, revisjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renter og avdrag: 211,-
Dugnadsbidrag: 100,-
Renter og avdrag: 202,-
Renter og avdrag: 704,-
Felleskostnader: 2 838,-
Renter og avdrag: 330,-
Avdrag IN-lån: 578,-
Renter IN-lån: 1 428,-

Det opplyses om at fra 01.07.2026 at det vil bli endringer på avdrag på IN-Lån til 618,- og endringer på renter for IN-lån til 1425,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 114 639,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 458 554,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
NextGenTel / Riks TV

Borettslaget

Om borettslaget
Øvre Rosenhoff Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954511138. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune
kommune og har 84 boligenheter og 6 andre enheter.
Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3.
Eiendommen til Øvre Rosenhoff Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869928.
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Trondheimsveien 174, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler.
Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Byggdrift AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS.
Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Kostnad for nøkkel belastes andelseier.
Skilt til postkasse kan bestilles hos posten.

Saker på årsmøte 2025
Sak 5.1. Balkonger
Jeg ønsker at borettslaget utreder muligheten for balkonger. Fordelene ved dette, som beskrevet nedenfor, mener jeg er større enn ulempen ved økt fellesgjeld.
Forslag til vedtak: borettslaget utreder mulighetene og kostnadene ved å montere balkonger til de leilighetene i borettslaget som det er praktisk mulig for.

Vedtak: Forslaget falt.
Sak 5.2
Bedring av internett. Internett fremstår ekstremt tregt. Borettslaget bytter leverandør.

Vedtak: Forslaget falt.

- Rehabilitering og større vedlikehold -
2025: Fullført baderomsrehabilitering
2025: Byttet booking- og betalingssystem i vaskeri
2024: Byttet ytterdører
2024: Rehabilitering av baderom
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

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 113 280,-pr. 18.06.2026

Lånenummer: 83987204233,
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Type lån: Annuitetslån
Terminer: 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 245
Saldo per 18.06.2026: 2 763 439
Andel av saldo: 31 587
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.10.2046)

Lånenummer: 16368682059,
Bank: DNB Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Terminer: 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 18.06.2026: 27 932 317
Andel av saldo: 330 661
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2049)

Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368682059 (DNB). Lånopptak ifbm felles baderomsrehabilitering i
borettslaget. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10.
september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.
Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 971,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -1 907 373,-
Budsjettet for inneværende år2026) legger til grunn et underskudd på kr. -1 831 338,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Det er tillatt å ha med hunder i bakgården. Hunder skal

holdes i bånd, eier skal være til stede og borettslagets fellesområde skal ikke benyttes som toalett for hunder

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82869928

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 879 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på felles visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trondheimsveien 178 har en attraktiv beliggenhet på populære Rosenhoff, et veletablert og etterspurt boligområde med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her bor du sentralt, samtidig som området preges av hyggelige boligstrøk, grønne omgivelser og et bredt tilbud av servicetjenester og kollektivtransport.

Fra boligen er det kort vei til Carl Berner, som byr på et omfattende utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter, treningssentre og øvrige servicetilbud. Området rundt Carl Berner har de senere årene utviklet seg til å bli et attraktivt byområde med et rikt handels- og serveringstilbud.

Kollektivtilbudet er svært godt med kort gangavstand til både Carl Berner og Sinsen, som er blant Oslos viktigste kollektivknutepunkter. Her har man tilgang til en rekke servicetilbud dagligvarebutikker, cafeér, apotek og SATS. Herfra har du enkel tilgang til T-bane, trikk og buss med hyppige avganger til sentrum og øvrige deler av byen. Dette gjør hverdagen enkel enten du skal til jobb, studier eller byens mange kultur- og fritidstilbud.

For den som setter pris på grønne omgivelser og rekreasjonsmuligheter, ligger både Torshovparken, Torshovdalen og de flotte turstiene langs Akerselva innen komfortabel avstand. Området byr på gode muligheter for trening, avslapning og hyggelige uteaktiviteter gjennom hele året. I tillegg er det kort vei til flere idretts- og aktivitetstilbud, blant annet på Voldsløkka.

Rosenhoff er et område som kombinerer sentral beliggenhet med et rolig og etablert nærmiljø. Her får du nærhet til byens puls, samtidig som du kan nyte grønne parker, hyggelige møteplasser og et mangfold av tilbud rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
Rosenhoff
Sinsen T-Bane

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for blokblokk, datert: 02.01.1936
Det foreligger ferdigattest for våtrom og rør, datert: 05.09.2020
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer, datert: 19.11.2025

Det foreligger ikke ferdigattest for boligblokken, men ekspedisjonsdokument. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-2255 og S-3261. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Trondheimsveien 174 - Mulig ulovlig bruksendring til skjønnhet og velværesalong
Saksnummer: 202506106
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506106

Trondheimsveien 184 - Fasadeendring, sammenføyning og inngrep i brann- og lydskille
Saksnummer: 202603800
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603800

Mailundveien 23 - Bruksendring av bygg fra kontor til studentboliger

Saksnummer: 202604789
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604789

Dynekilgata 20 - Etablering av UPS-rom i eksisterende våtrom
Saksnummer: 202605269
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605269

Dynekilgata 20 - Etablering av nye tekniske rom for datatekniske installasjoner
Saksnummer: 202516317
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516317

Trondheimsveien 164A - Forespørsel om søknadsplikt og behov for dispensasjoner, trikkelinjer
Saksnummer: 202601849
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601849

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Sakstype: Detaljregulering
Saksnr: 202451391
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/83/124:
10.03.1936 - Dokumentnr: 3072 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

18.03.1936 - Dokumentnr: 3488 - Bestemmelse om vannrett

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa

0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Trondheimsveien 178

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	8 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	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole		22 min

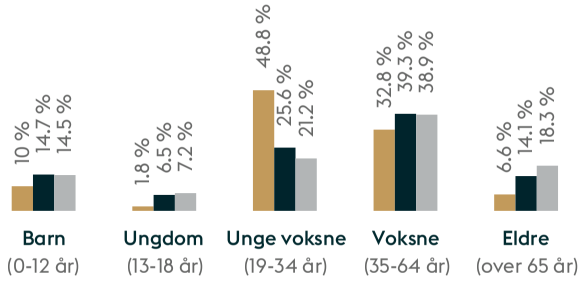
Offentlig transport

Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rosenhoff	Linje 17	2 min 0.2 km
Sinsen	Linje 4, 5	11 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	132 barn	3 min 0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	7 min 0.6 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	85 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	2 min
Torshovdalen	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	5 min

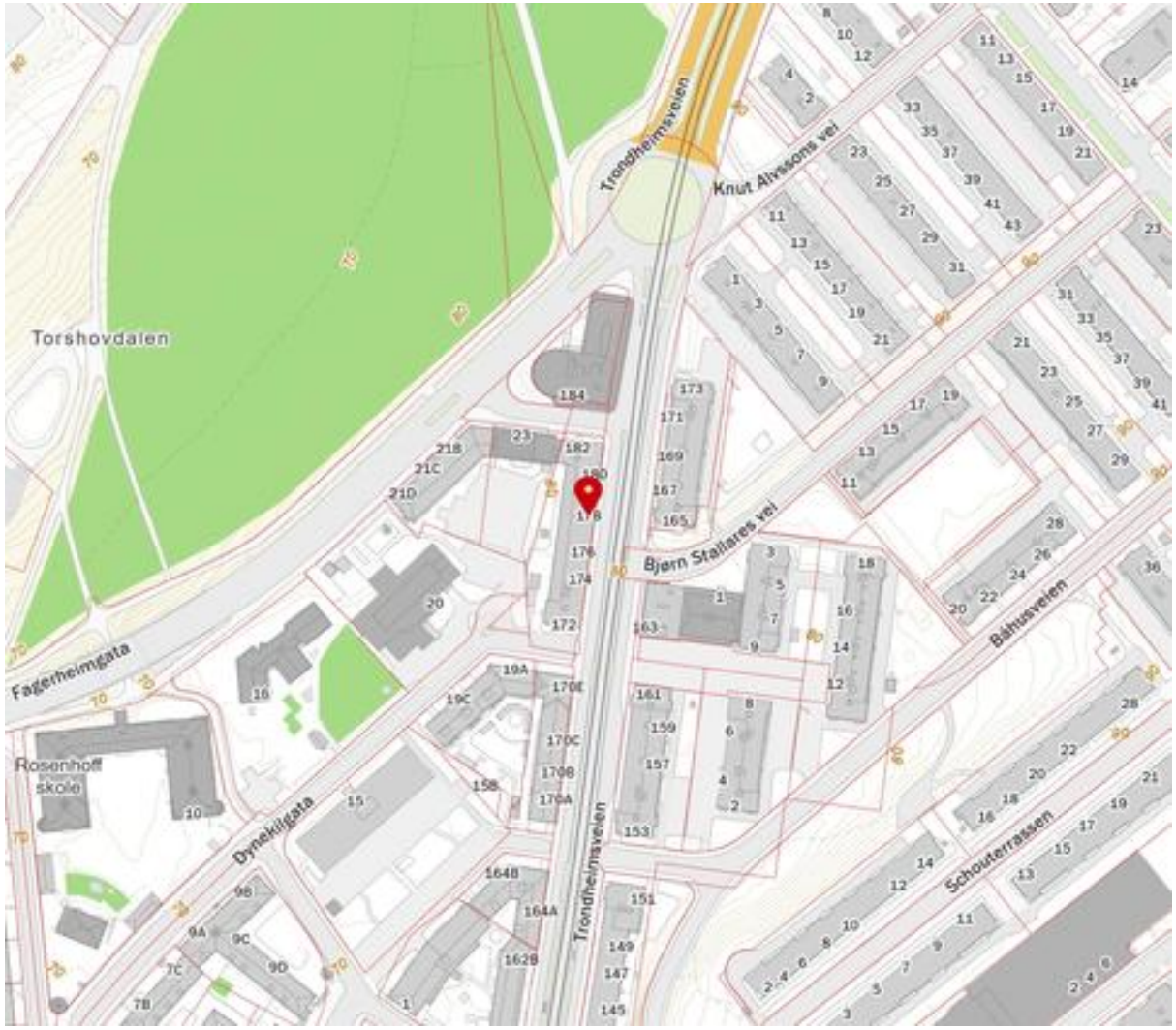
«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Trondheimsveien 178, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 124

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 21.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2547 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RI9347

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1936

Bygningen er beliggende i Trondheimsveien 178 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

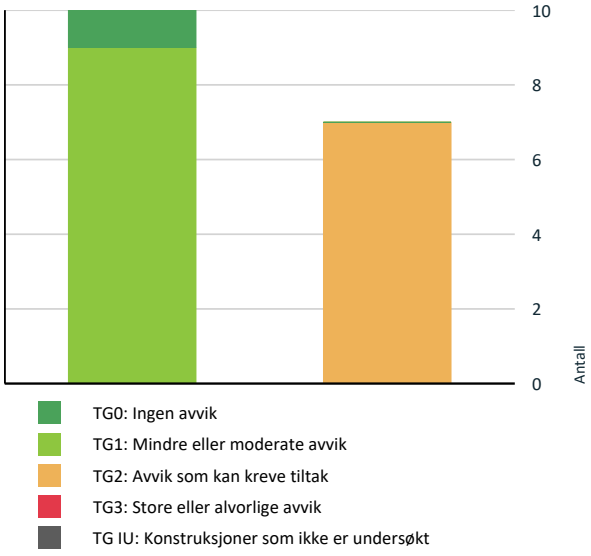
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0403

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

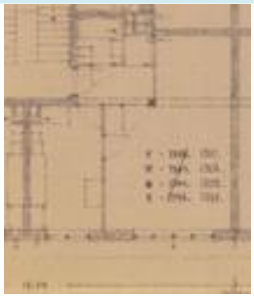
Leilighet H0403

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0403



Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2020.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med malt strietapet og malte flater.
Himling med malte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og elde som riss i flater, hull i vegg, riper/hakk i gulv, skjolder m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og elde med riss i flater, hull i vegg, riper og hakk i gulv samt skjolder gir redusert estetisk kvalitet. Berørte områder bør utbedres og overflatebehandles ved behov.

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 7mm
Totalt avvik er målt til ca: 17mm

Målinger er utført i kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 11mm
Totalt avvik er målt til ca: 16mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig døre med glatt dørblad.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2025

Det foreligger ferdigattest.
Mottatt sak: 03.12.2024, Avsluttet: 22.12.2025
Søker: SANS BYGG AS
Tiltakshaver: ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

Tilstandsrapport

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Ferdigattest

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

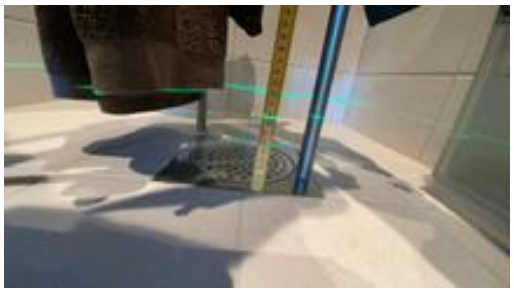
Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 18 mm.
Oppkant av tettesjikt mot terskel på ca 15mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD

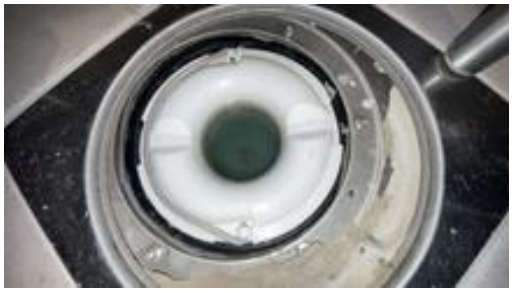
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Tettesjikt:
Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



Sluk

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur og dusjdører i glass.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert svakt trekk ved papirtest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksløsningen bør undersøkes nærmere, og tiltak for å bedre trekk fra ventilen må utføres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:
Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig, undersøkelser utført fra kott.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, mur/betong.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.
Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med tapet.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av slitasje som mindre svellinger i bunnplater, merker i benkeplate og mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene har i hovedsak kosmetisk betydning, Det anbefales å holde overflatene tørre og vurdere utbedring eller utskifting av skadede deler ved behov.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Avtrekksventil i rommet.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Borettslaget egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør fra baderomsrenovering.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap og i kjøkkenskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vær klar over at det ikke er intern hovedstoppekran og at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller.



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering og kjøkkenoppgradering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg til avløp og vann i kott. Ment som en opplysning.

Tilstandsrapport

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue og kjøkken.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Badet. Ja

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Vet ikke, men det ble godkjent i 2024.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

    Deler av anlegget er eldre.

    Stedvis er ikke kabler festet til vegg.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

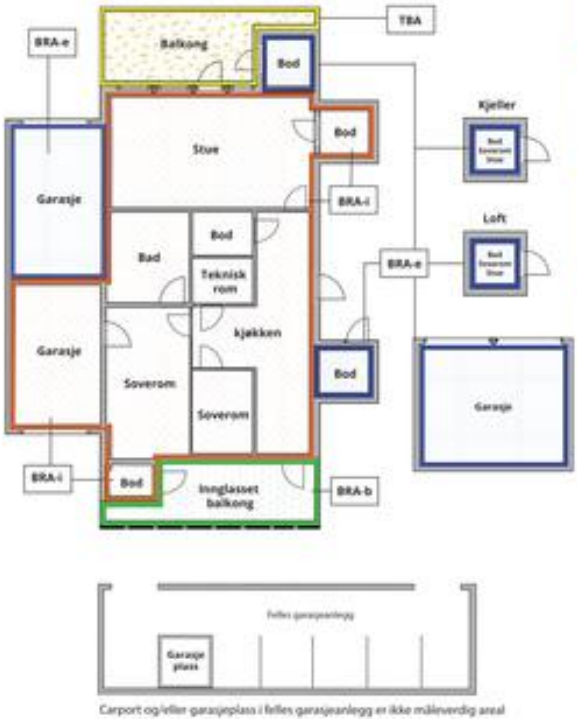
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0403

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	42			42	
1 etasje		3		3	
SUM	**42**	**3**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, bad, kott, kjøkken, stue		
1 etasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,61m

Bod i kjeller på 2,57 kvm. Bod er merket med: 1324

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad er pusset opp i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Inge Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	124		0	1878.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trondheimsveien 178

Hjemmelshaver
Øvre Rosenhoff Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG	954511138			Næss Inge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	18.06.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inge Næss	9578-5995-4-692962	2026-06-17 16:06:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
22-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 178, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Inge Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via brl-
Forsikret i: 1111

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av borettslaget i mai 2025. Sans AS stod for arbeidene.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans AS stod for arbeidene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke dokumentasjon. Dette kan innhentes fra borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener det har vært reprasjon på taket men husker ikke årstall.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjon er helt nytt, ble tatt i 2025.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert kun ett sølvkre, men dette er flere år siden og ikke observert siden da.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Ruter har meldt fra om at trikketrasséen langs Trondheimsveien skal renoveres/oppgraderes med oppstart fra høsten.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er forslag i borettslaget om å utvide brannbalkong til vanlig balkong. Dersom dette gjennomføres vil det føre til økte kostnader. Dette er ikke vedtatt.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0101/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Inge Næss	**2026-06-17**

Identifikasjon

Inge Næss

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 18.06.26 Side 1 av 4

Øvre Rosenhoff Borettslag		**Vår ref.:**	116/10059	**Fødselsdato eier:**	19.02.1956
Trondheimsveien 178		**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO		**Eiere:**	Inge Næss		
Organisasjonsnr:	954 511 138	**Andelsnr:**	56		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 391**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	211
	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	202
	Renter og avdrag	704
	Felleskostnader	2 838
	Renter og avdrag	330
	Avdrag IN-lån	578
	Renter IN-lån	1 428

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 428**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	211
	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	202
	Renter og avdrag	704
	Felleskostnader	2 838
	Renter og avdrag	330
	Avdrag IN-lån	618
	Renter IN-lån	1 425

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	504 214	Gjeld siste årsoppg.:	510 882
Klient ajourf. lån:	44 112 373,37	Klient gj. s. årsoppg.:	43 690 404

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 18.06.2026: 497 584
Andel av saldo: 5 688
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2027)

Lånenummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 18.06.2026: 2 012 130
Andel av saldo: 22 999
Første termin/første avdrag: 10.10.2014 (siste termin 10.07.2039)

Lånenummer: 83987186561, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 279

Boligopplysninger:

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10059	**Fødselsdato eier:**	19.02.1956
Trondheimsveien 178	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Inge Næss		
Organisasjonsnr: 954 511 138				

3: Fellesgjeld

Saldo per 18.06.2026: 9 910 577
Andel av saldo: 113 280
Første termin/første avdrag: 01.10.2019 (siste termin 01.09.2049)

Lånenummer: 83987204233, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 245
Saldo per 18.06.2026: 2 763 439
Andel av saldo: 31 587
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.10.2046)

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 18.06.2026: 27 932 317
Andel av saldo: 330 661
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Viola Svens
Adresse: Trondheimsveien 174
Postnr/-sted: 0570 OSLO
E-post: styret.orb@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	510 882	Andre inntekter:	7 125
Annen formue:	28 971	Utgifter:	29 251		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 117
Andelsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	56

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935
Gårds/bruksnr: 83/124
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1878.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82869928

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0403

Boligopplysninger:

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10059	**Fødselsdato eier:** 19.02.1956
Trondheimsveien 178	**Type:**	Frittstående borettslag	
0570 OSLO	**Eiere:**	Inge Næss	

Organisasjonsnr: 954 511 138

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1324	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	116-202	P-rom	41

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Våren 23 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeid av balkongene i Trondheimsveien 172. Balkongene ble pusset, malt og vasket.
Det er i november 2024 tatt opp lån (lån 16368682059) for rehabilitering av baderom. Rapport med med informasjon kan fås av forretningsfører.
Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

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

GENERELL INFORMASJON
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
Alle forsikringsskaderm meldes til OFB
Styrets telefonnummer er 98809237

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år.

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

VAKTMESTER, RENHOLD
Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Byggdrift AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS

IN-LÅN
Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368682059 (DNB). Lånopptak ifbm felles baderomsrehabilitering i borettslaget.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.
Ved ønske om veiledning for innbetaling vennligst skriv epost til OBF; firmapost@obf.no

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

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

DYREHOLD
Husdyrhold tillatt med forbehold om godkjenning

Boligopplysninger:

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10059	**Fødselsdato eier:**	19.02.1956
Trondheimsveien 178	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Inge Næss		
Organisasjonsnr: 954 511 138				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har kollektivavtale for internett (fiber) med NextGenTel.

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

Annen informasjon:



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Øvre Rosenhoff Borettslag

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Innkalling

Tid: mandag 26.02.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

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

    Oppgi passkode: 741 963

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

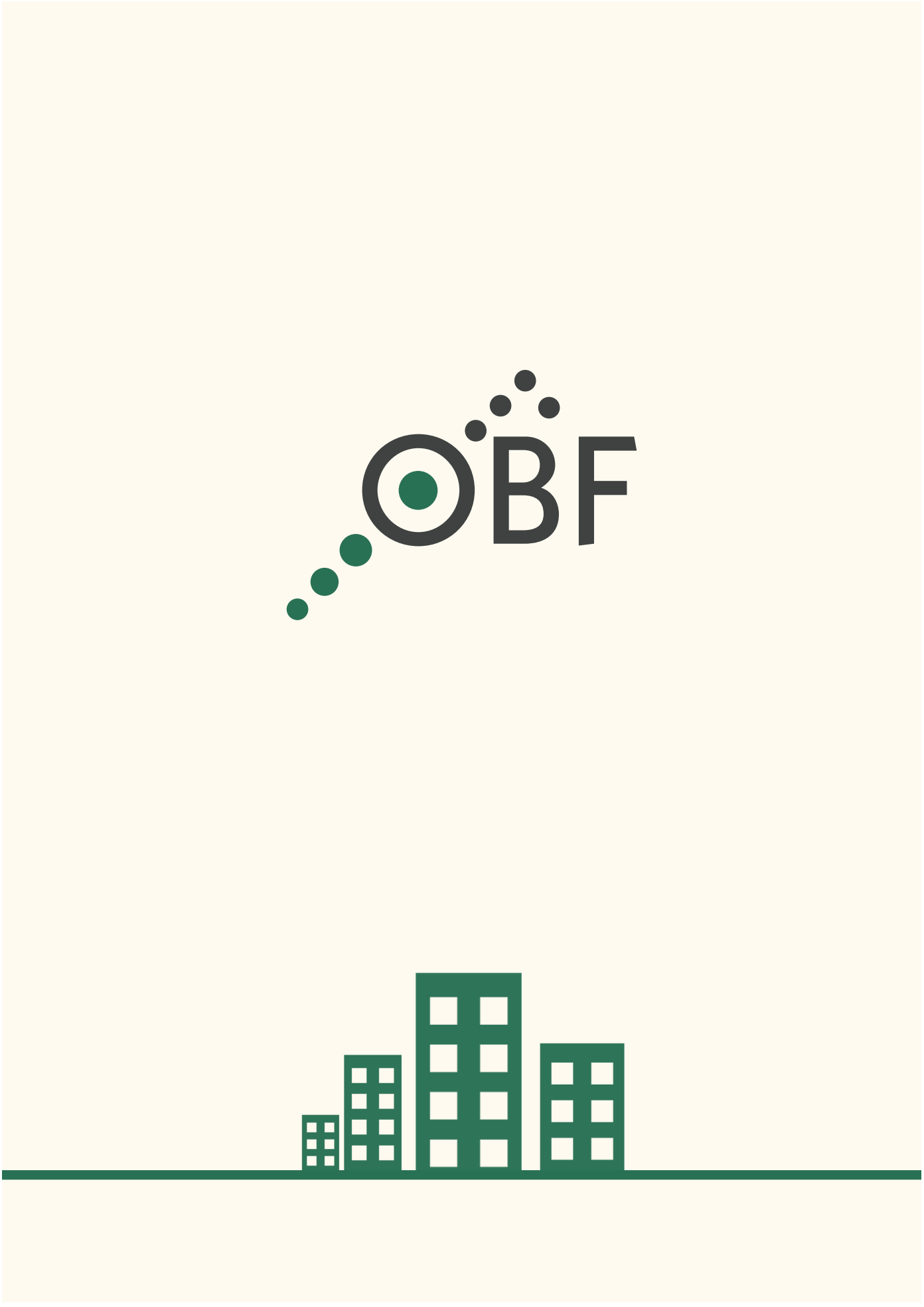
2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

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

Husk:

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



Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag

mandag 26.02.2024 17:00 via Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak av navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Forslag

2.1 Baderomsrehabilitering

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

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

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

2.2 Finansiering ved låneopptak

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

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

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

Ved låneopptak vil felleskostnadene økes iht gjeldende nedbetalingsplan.

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

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

2.3 IN-ordning

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

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

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

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

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

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

TILSTANDSRAPPORT



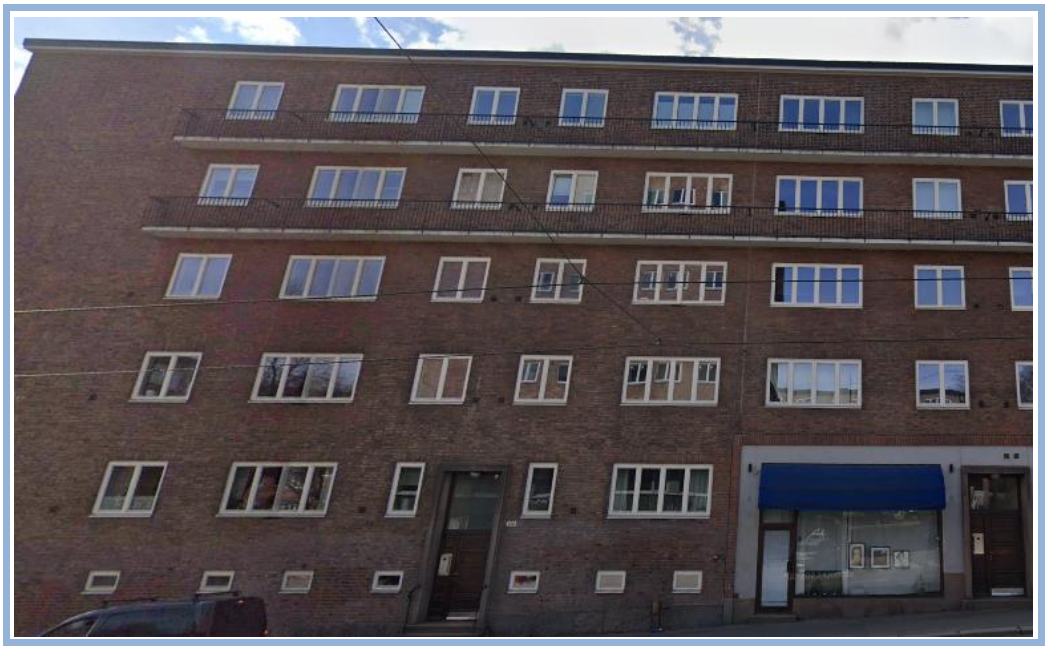
139718 Trondheimsveien 172-182

RAPPORT

Oppdragsgiver: 116 Borettslaget Øvre Rosenhoff

11.05.2023

Tilstandsvurdering baderom og avløpsrør



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

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

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

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

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

Oppdragsopplysninger

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

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

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

Sammendrag

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

Oppdrag

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

Hensikt

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

Eiendom

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

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

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

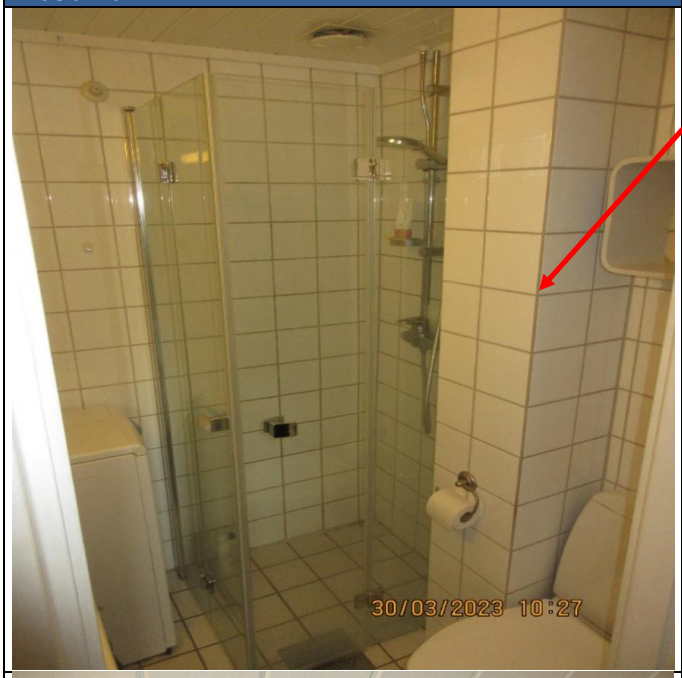
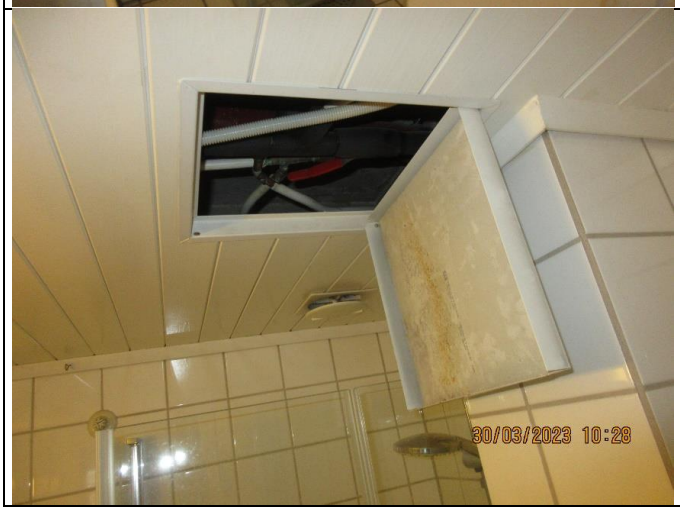
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

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

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

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

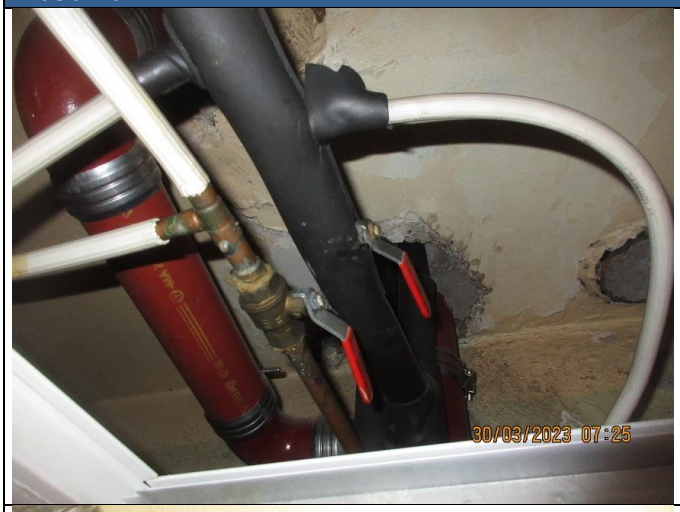
Funn fra befaringen

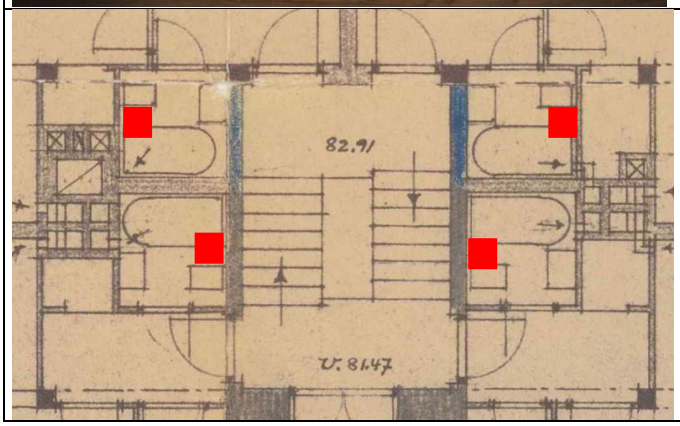
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser et av badene som ble befart. Badene er på ca.4 m2 og har servant, dusjhjørne og toalett. Sjakten hvor avløp og vannrør er ført er merket med rød pil.
	På badene er det montert en luke i himlingen med tilgang til stoppekran.

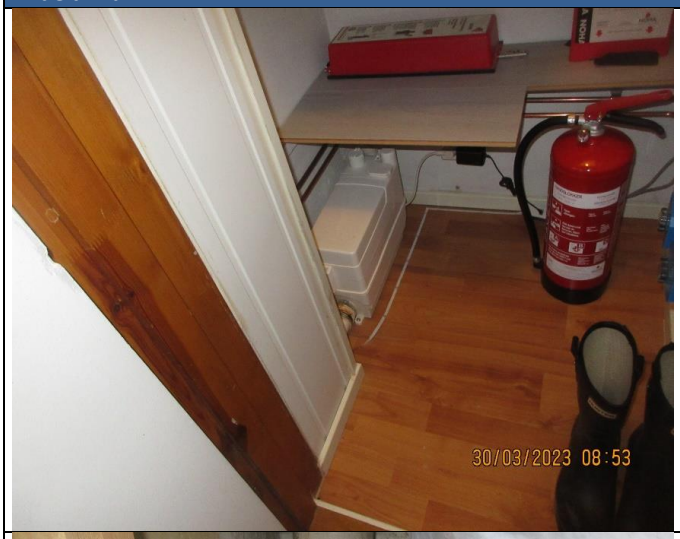
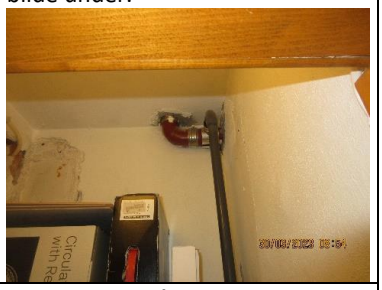
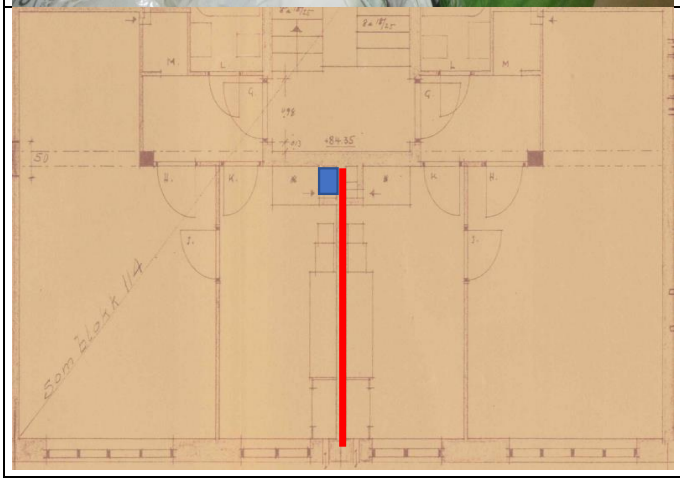
Bilde av funn	Beskrivelse
	I arealet over himlingen er det tilgang til koblinger og stoppekran. Vannrøret som føres fra kjeller opp i leilighetene er utført i isolerte kobberrør. Avløpet er utført i MA rør.
	Bildet er tatt i luken på en annen leilighet enn bilde over, her er det benyttet en blanding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

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

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

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

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

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

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

Vurdering/årsak

Baderommene:

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

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

Kjøkken :

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

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

Avløpsrør og vannrør generelt

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

Andre forhold

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

Tiltak

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

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

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

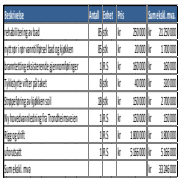
Vann og avløp til kjøkken vurderes til å være mellom 50 og 80 år som er anslått levealder fra Sintef byggforsk for denne typen rør. Det kan vurderes om det er hensiktsmessig og eliminere vannledningene i sjakt til kjøkken da flere har avkoblet seg disse og koblet seg på fra baderomssjakten. Ved å eliminere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

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

Tiltakene som anbefales er som følger:

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

Kostnader



Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris		Sum ekskl. mva
Rehabilitering av bad	89	stk	kr	250 000	kr 21 250 000
Fast tom i rør samt riftmat bad og gulvlen	89	stk	kr	20 000	kr 1 700 000
Sammenføring eksisterende gammenføringer	1	R.S	kr	180 000	kr 180 000
Fuktsikring etter påbad	89	stk	kr	40 000	kr 360 000
Etterpåføring av kjøkken osl	89	stk	kr	30 000	kr 2 700 000
Ny trevelsamlekting fra Trondheimsveien	1	R.S	kr	150 000	kr 150 000
Rigg og drift	1	R.S	kr	1 800 000	kr 1 800 000
Uforutsett	1	R.S	kr	5 565 000	kr 5 565 000
Sum ekskl. mva					kr 33 845 000

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

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

For **OPAK AS**



Karol Edward Bujnicki
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

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

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

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

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Protimeter MMS2 • •

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

NOTAT OM BEVARINGSVERDIGE BAD



OPAK

RAPPORT

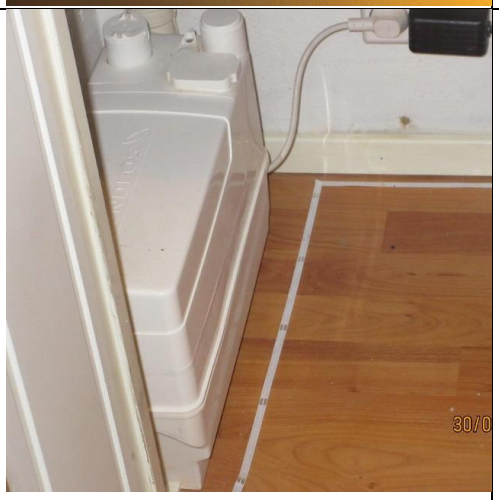
140870 Prosjektadm. våtrom

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

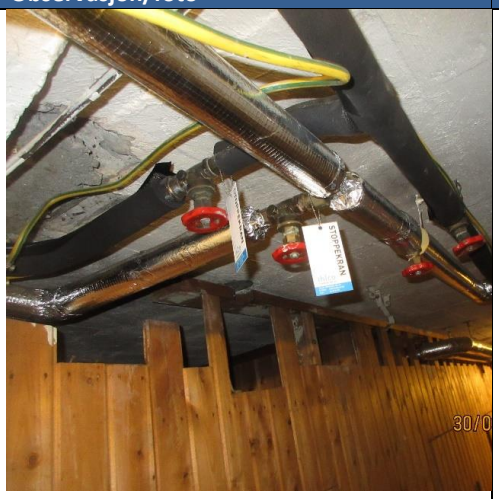
Rehabilitering av bad Trondheimsveien 172-182	Type kontroll
«Bevaringsverdige bad» I forbindelse med rehabilitering av bad er det vurdert muligheter for å beholde noen eksisterende rehabiliterte bad. Vi er da avhengige av at det enten er skiftet ut til nye rørstrekk i baderomskasse eller klargjort for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

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

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

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

140870 Prosjektadm. våtrom

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

oslo, 12.01.2024

For OPAK AS

Marcus Kløvstad Halvorsen

Teknisk prosjekt og byggeleder

Egenkontroll		Sidemannskontroll		Overordnet kontroll	
12.01.2024	MKH	12.01.2024	KEB	Dato	Initialer

Distribuert til:

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

KRAVSPESIFIKASJON



Vedlegg 2

D. Kravspesifikasjon

D1. Prosjektering

D1.1 GENERELT

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

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

Byggherrens og bygningsmyndighetenes krav til frie romhøyder skal overholdes.

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

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

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

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

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

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

D1.2 BEREGNINGER

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

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

- Nødvendige beregninger for bærende konstruksjoner.

D1.3 TEGNINGER

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

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

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

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

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

D1.4 DV-INSTRUKS

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

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

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

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

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

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

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

D2. KAPITALYTELSER, RIGGING, DRIFT OG NEDRIGGING

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

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

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

Entreprenøren skal utarbeide riggplan.

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

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

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

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

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

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

Fellesareal som trapperom skal også dokumenteres før oppstart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggherremøter avtales og avholdes etter behov.

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

D2.1 Offentlig saksbehandling

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

D3. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

D3.1 ORIENTERING OG GENERELLE KRAV

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

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

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

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

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

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

<u>Generelt</u>

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

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

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

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

Alle nødvendige arbeider i forbindelse med rehabiliteringen skal medtas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Store skjevheter som betinger tilleggsarbeider skal varsles før tiltak iverksettes.

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

Samtlige bad skal ha nye, innstøpte varmekabler.

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

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

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

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

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

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

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

D4 SANITÆR- OG VARMEANLEGG

D4.1 GENERELT

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

D4.1.1 ORIENTERING

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

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

D4.1.2 YTELSER OG OMFANG

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

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

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

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

D4.2 SANITÆR

D4.2.1 FUNKSJONSOVERSIKT

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

D4.2.2 LEDNINGSNETT

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

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

Eventuelle synlige koblingsledninger i badene skal være av forkromment utførelse.

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

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

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

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

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

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

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

VVC ledninger:

……..

Entreprenøren oppgir rørtype for koblingsledninger i badene:

……

Entreprenøren oppgir koblingsledninger for kjøkken:

……

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

D4.2.3 ARMATUR

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

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

D4.2.4 UTSTYR

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

Entreprenøren tilbyr valgt sluktype/ materiale:……..

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

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

Det skal leveres nedsenket dusjhjørne på badet.

D4.2.5 ISOLASJON

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

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

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

D4.2.6 TRYKKPRØVING

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

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

Før ledninger prøves og tas i bruk skal de gjennomspyles.

D4.2.7 MERKING

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

D5. LUFTBEHANDLING

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

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

D6. ELEKTROTEKNISKE ARBEIDER

D6.1 GENERELT

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

D6.1.1 GENERELLE KRAV

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

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

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

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

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

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

D6.1.2 BOENHETER

I bad skal følgende modernisering av de elektrotekniske installasjonene medtas:

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

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

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

Eksisterende kursopplegg til bad beholdes såfremt dette ikke er forskriftsstridig.

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

D6.1.3 VARME

Alle badene skal utstyres med elektrisk varmekabel i gulv.

D7 SEKSJONSEIERVALG

D7.1 GENERELT

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

D7.1.1 GENERELT, ORGANISERING, ØKONOMISK OPPGJØR

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

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

Andelseiervalg beskrevet i dette kapitlet kommer i tillegg til grunnpakken.

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

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

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

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

mislighold av hovedavtalen.

D7.1.2 UTSTILLINGSROM, PRESENTASJON AV ALTERNATIVER

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

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

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

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

D8.1.3 ALTERNATIVE BYGNINGSMESSIG OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

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

FLISARBEIDER/ INNFELT SPEIL/ GULVBELEGG

140870 Prosjektadm. våtrom

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

INNREDNINGER / VVS / ELEKTRO

Det skal tilbys følgende alternative innredninger/ utstyr:

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

140870 Prosjektadm. våtrom

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

140870 Prosjektadm. våtrom

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

for **OPAK AS**

Tormod Gundersen
Prosjektleder

Distribusjon:
Vedlegg:

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

OM IN-ORDNING



IN-ORDNING FOR BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Positive sider ved nedbetalingsordningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

1.3 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

2. Forslag

2.1 Baderomsrehabilitering

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

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

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

36 stemte for, 5 stemte mot og 5 stemte blankt

2.2 Finansiering ved låneopptak

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

Vedtak:

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

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

38 stemte for, 3 stemte mot og 4 stemte blankt

2.3 IN-ordning

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

32 stemte for, 1 stemte mot og 7 stemte blankt

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Protokoll ekstraordinært møte for Øvre Rosenhoff Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.

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)

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

Sist revidert 21.05.2024

HUSORDENSREGLER FOR

ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

1. Søppel

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

Store ting skal ikke plasseres i eller rundt søppeldunkene.

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

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

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

2. Fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet benyttes etter vasketavle og skal rengjøres etter bruk.

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

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

Alt tøy skal fjernes fra fellesvaskeriet etter endt vasketid.

Leilighetsnummer skal stå på vaskerilåsen.

Vaskeriet kan kun benyttes av de som fysisk bebor leiligheten.

3. Trappegang, kjellerrom, gårdsplass og bakhage

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

Lufting må ikke skje fra leilighetene og ut i oppgangene.

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

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

4. Røyking

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

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

5. Varmtvann og radiatorer

Sløsing med varmt vann må ikke forekomme.

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

6. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner

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

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

7. Lufting

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

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

8. Balkonger

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

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

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

9. Rotteplage

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

10. Husdyr

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

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

11. Alminnelig bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Musikk eller sangundervisning er kun tillatt med borettslagets samtykke.

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

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

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

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

12. Dugnad

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

13. Porttelefon og postkasseskilt.

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

Navneskilt til ringeklokke på porttelefon kan bestilles hos styret.

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

---

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

---

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

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

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

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Ytterdørsnøkler

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

7.5 Parkeringsplasser

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

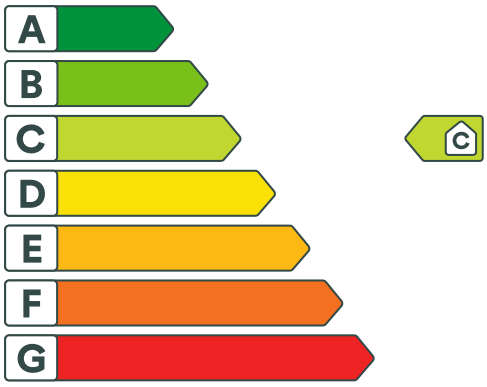
Styret kan når som helst pålegge en andelseier å fjerne kjøretøyet med minst 24 timers varsel. Dersom ekstraordinære hendelser krever det kan styret pålegge en andelseier å fjerne kjøretøyet med kortere varsel. Ingen styremedlemmer kan imidlertid kreve et kjøretøy fjernet for selv å benytte plassen.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

enova

Energiattest



Adresse	
Trondheimsveien 178, 0570 OSLO	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314918**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80200862**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **124**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



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 **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent 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
146,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,16 kWh/m²	**12 083 kWh**



Trondheimsveien 178, 0570 OSLO

Detaljering

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



Trondheimsveien 178, 0570 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: 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 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CNB5435
Matrikkel: 301-83/124/0/0
Bruksenhet: H0403
Andelsnr: 56



Hjemmelshavere:
Inge Næss



Adresse:
Trondheimsveien
178, 0570 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
178_3H_GARANTISKJEMA_VARMEKABLER,SLUTTKONTROLL_VATROM_2025-05-22.pdf	TRYGG ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-05-22
Sjekkliste - Risikovurdering R1	AMPÉRE INSTALLASJON & SERVICE AS	Ikke spesifisert	2022-06-15
Sjekkliste - Sluttkontroll R1	AMPÉRE INSTALLASJON & SERVICE AS	Ikke spesifisert	2022-06-15
Ordrebekreftelse - Ordre 15794	AMPÉRE INSTALLASJON & SERVICE AS	Ikke spesifisert	2022-06-15
Samsvarserklæring - Ordre 15794	AMPÉRE INSTALLASJON & SERVICE AS	Ikke spesifisert	2022-06-15
Ordreoversikt - Ordre 15794	AMPÉRE INSTALLASJON & SERVICE AS	Ikke spesifisert	2022-06-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2020
SVEIN TORE HAUGEN	202009396 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Airin Manuli	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 172	Eiendom:	83/124
Tiltakshaver:	Øvre Rosenhoff Borettslag	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 172

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 30.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Airin Axelsen Manuli - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

Kopi til:
Øvre Rosenhoff Borettslag, Postbosk 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.09.2025
	202462588 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Lægran	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 182	Eiendom:	83/124/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 172-182

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og rehabilitering av bad, mottatt 01.09.202.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202462588			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny planløsning bad	E-1		4/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 01.09.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

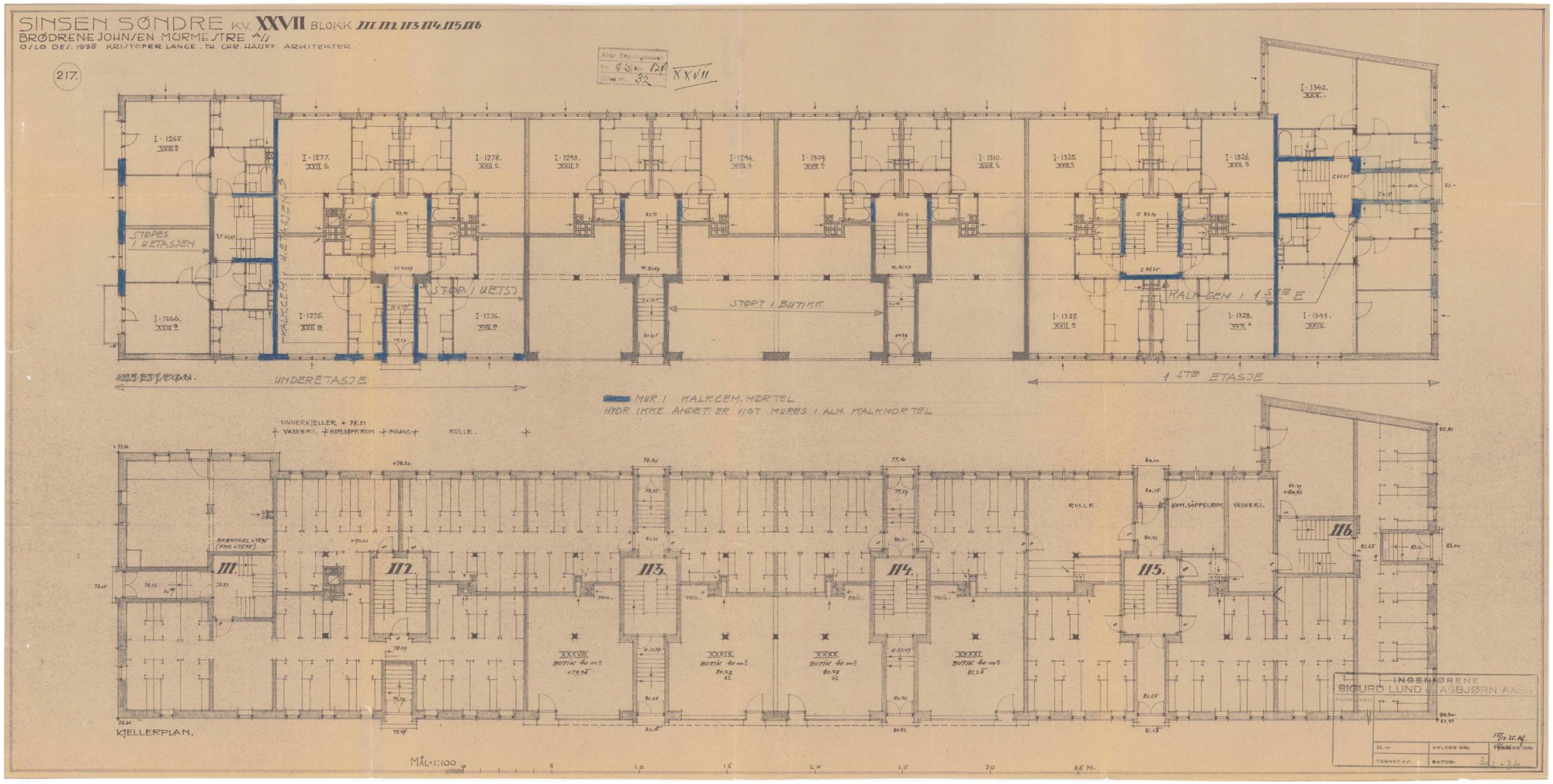
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

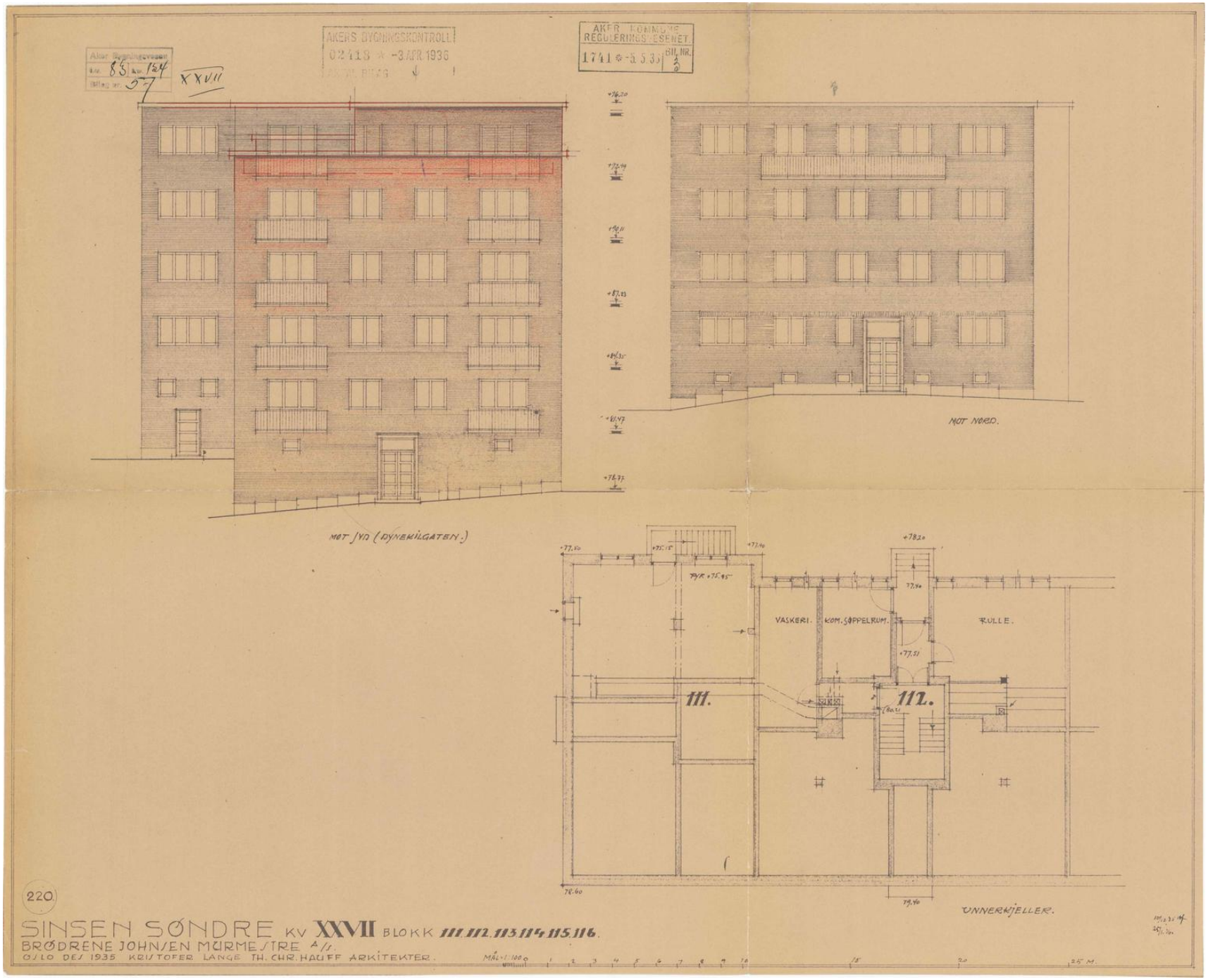
Vennlig hilsen

Oda Lægran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling bygge- og eiendomssaker

Kopi til:
ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO


SINSEN SØNDRE KV. XXVII BLOKK III II2 II3 II4 II5 II6
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
OSLO DES. 1935 KRISTOFER LANGE . TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER .
217.
XXVII
I · 1265. XVIII B
I · 1277. XVII C
I · 1278. XVII C
I · 1293. XVII C
I · 1294. XVII C
I · 1309. XVII C
I · 1310. XVII C
I · 1325. XVII C
I · 1326. XVII C
I · 1342. XXX.
STØPES I UETASJEN
I · 1260. XVIII B
I · 1275. XVII B
I · 1276. XVII B
STØPT I UETSJ.
STØPT I BUTIKK.
MALKCEM. I 1 STE E
I · 1327. XVII A
I · 1328. XVII A
I · 1341. XXIV.
UNDERETASJE
1 STE ETASJE
MUR I KALKCEM. MØRTEL
HVOR IKKE ANDET ER VIST MURES I ALM. KALKMØRTEL
UNNERKJELLER + 77.51
VASKERI. KOM.SØPP.RUM INGANG RULLE.
BRANDSEL +79.95 (FYK +75.95)
III
II2.
II3.
II4.
II5.
II6
RULLE.
KOM.SØPPELROM
VASKERI.
XXXVIII BUTIK 40 m² +77.95
XXXIX. BUTIK 40 m² 80.53 65
XXXX BUTIK 40 m² 80.72 65
XXXXI BUTIK 40 m² 81.28
KJELLERPLAN.
MÅL 1:100
0 5 10 15 20 25 30 35 M.
INGENIØRENE SIGURD LUND & ASBJØRN AAS
TEGNET AV:
DATUM:
AVLØS NR.


AKERS BYGNINGSKONTROLL
02118 - 3 APR 1936
AKER KOMMUNE REGULERINGS-VESENET
1741 - 5.5.36
Bil. NR. 2 0
XXVII
MOT JYD (DYNEKILGATEN.)
MOT NORD.
VASKERI.
KOM. SØPPELRUM.
RULLE.
111.
112.
UNNERKJELLER.
220
SINSEN SØNDRE KV XXVII BLOKK 111.112.113.114.115.116.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
OSLO DES 1935 KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER.
MÅL 1:100

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

Sinsen kvartal XXVII
(v/Trondhjemsvn.s vestside
i regul.plan opr.kv.XXVIII)

Byggeanmeldelse.

Aker Bygningsveien
Gnr. 83 | Bnr. 124
Tillag nr. 2

AKERS BYGNINGSKONTROLL
09296 A 20.DEC.1935
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. bruks-nr.

~~parcell av~~ Sinsen 83/124 ved Trondhjemsveien fra Dynekilgaten til Parkarealet i nord

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger
1. Reguleringsplan 1 : 1000
2. Situasjonsplan 1 : 100
3. Plan av kjeller og 1ste etj. 1 : 100
4. Plan av alm. etg. og tak 1 : 100
5. Facader öst og vest 1 : 100
6. " syd og nord samt underkjeller 1 : 100

Bygningens flatinnhold Hovedbygning i 5etj.: 831.60 m² tilsammen 1093.60 m2
~~Uthus~~ " i 4etj.: 262.- m²

5006 etj. m2 leiligheter
200 " " butikker
5206 etj.m2

Bygningens bestemmelse Våningshus - 6 opgange m/tils. 92 leil.
hvorav: 4 leil. å 3 v. kjökken, bad m. v.
14 " " 2 " " " " " "
74 " " 1 " alkove, kjökken, bad m. v.
samt 4 butikker.

Bygningens höide
Gjennemsnittlig höide mot Trondhjemsveien 15.70 m.
4 dels 5 etj. å 2.88 m. ok. - ok. (ca. 2.65 m. i lys.)

Etasjenes antall og höide

Grunnens beskaffenhet Fjell

Kloak og drenering Redegjöres v/ Ingeniörer Erichsen & Horgen.

Fundamentering og kjeldermure Betonkjeller på fjell - delvis på pillarer.

Isolasjon Lovlig.

Bygningsmateriale Teglhus - 1½ sten i yttermur, innervegger 1 sten.
Sterkoglett i skillevegger. Alle etasjeskiller i beton,
delvis m/beton dragere på betonsöiler.
Brandsikker innredning.

Innredning i kjelderen	2 centralvaskerier av type H.S.B. m/törkerum. Centralopvarmningsanlegg og felles varmtvannberedning. Alm. kjellerboder - en for hver leilighet - samt de av Aker myndigheter forlangte 2 stk. söppelrum.
Innrednig på loft	Flatt tak - intet loft.
Trappeantall	En trapp i hver av 6 blokker - og brandaltaner i overenst. med brandstyrets og bygningsrådets tidligere vedtak.
Taktekning	Betontak isolert med skjellsand, min. 13 cm. og tekket med asfalt.
Antall piper	Rökpipe fra centralfyr samt nödvendige avtrekkskanaler som tidl. vedtatt for Sinsen. I blokkene 112,113,114 og 115 anbringes i alt 8 stk. vifter for avtrekk fra leiligheter m/alkover.
Antall tilhørende ildsteder	Kjeleanlegg fra centralfyr anmeldes særskilt.
Trukne rokrør	Kun alm. anbringer i fyren.
Særegne konstruksjoner	Statiske beregninger og fundamentering anmeldes særskilt av ingeniörer Lund & Aass.
Lokum	1 W.C. for hver leilighet og hver kiosk (iall 96 st.)
Stall, fjos, grisehus, hønsehus etc.	Ingen.

Facader forutsettes opfört i spekket tegl m/sokkel og portaler mot gate i granitt. Mot gårdsplass blir kjelleretj. pusset og forsynt med sokkel av opdalsheller. Altaner og gesims stöpes glatt og males med Bondex ell. lign. Butikkfacaden pusses i mineralith.

Aker den 19. december 1935.

Eierens navn:
BRØDR. JOHNSEN
Murmestre A/s
K. Johnsen

Anmelderens navn og adresse:
Kristofer Lange - Th. Chr. Hauff
Arkitekter.
Th. Chr. Hauff

Ansvarshavende:
K. Johnsen

TH. CHR. HAUFF
ARKITEKT
MAJORSTUHUSET, OSLO

393 I

G.nr. 83	B.nr. 124
Kartblad	
Bilag nr.	1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	9296/1936
Dat.	29/12
Antall bilag	9

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Murmesterarb. m.v. Leilighetsh. for XXVII.

Eier: Murm. Johnsen Majorstuhuset

adr. Majorstuhuset

Anmelder:

adr.

Tekn. dir. bes 29/12 36.

Sted: d. Ansen.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt: 27/11.36

Tekn. dir. (ang. vei) ~~12/3.1936~~ " "

Brandchef: " "

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
til lste bjelkelag :
Ingeniør Sigurd Selmer,
Hausmanns gt. 34.
Do. for betonarb.til overk.
3die bj.lag.
For murarb.til overk.3die
bj.lag: Murm.K. Johnsen,
Majorstuhuset.
Resterende betongarbeide
Sigurd Selmer
Resterende murarbeide.
Adr. Murm. K. Johnsen

Veierklæring innkommet: 23/4.36

Naboerklæring —

Gebyr: 27/11.1936.

Ferdigattest: 11/3.1939

Oversendes brandchefen i Aker under henvisning til bilag nr. 1 + 3 - 9

Aker Kommune, bygningskontrollen den 31/12 1935

Johs. Andreassen

Fradrag
Halvsid
Brandchef
Byggesak
27/12-35 JL

4/2/1
5 2 JAN 1936

2034
36

4/2/1.6/1936. Våningshus m/ 4 butikker, Sinsen, tilh. brödrene Johnsen.

Oversendes Aker brandstyre.

A/S Sinsenterrassen anmelder opförelse av et nytt kvartal XXVII ved Trondhjemsveien. Da planen ikke er helt analog med det som tidligere er godkjent finner jeg å burde forelegge saken for brandstyret.

Forskjellen fra de tidligere planer består i at der på langfasaden er angitt dobbelt kjeller. Dette medförer at bygningens 2.etasje kommer höiere enn en vanlig 3 etasje. Forövrig er balkongsystemet uforandret fra det brandstyret tidligere har godkjent.

Da jeg ikke er enig i brandstyrets tidligere beslutning angående brandbalkonger finner jeg tidspunktet nu inne til å få fastslått den retningslinje som fremtidig bör befölges ved tilsvarende bygg. Jeg mener kort og godt at der bör påbys gjennemlöpende brandbalkonger som forbindelsesveier til trapper overalt hvor höiden fra jordsmonn til vindusbrett overstiger 5 meter og at bygningsblokkenes vertikaldeling alltid skal föres ned til laveste kjellergulv.

Under henvisning til ovenstående foreslår jeg at brandstyret anbefaler dispensasjon fra bygningslovens § 89,3 på betingelse av at der anordnes gjennemlöpende brandbalkonger og en vertikaldeling av byggeblokkene overensstemmende med hvad der foran er anfört. Forøvrig forutsettes det at bygninge utföres overensstemmende med de krav bygningsvesenet tidligere har opstillet for bebyggelsen på Sinsen.

BRANDCHEFEN I AKER, den 8de januar 1936.
Walter Kiemsen

Br.2034/1936.
4/2/1.6/1936. Våningshus m/ 4 butikker, Sinsen, Bödr. Johnsen.

TilbakesendesAker bygningsvesen.

Brandstyret har i möte 10.januar 1936 fattet sådan beslutning:

" Brandchefens forslag vedtas".

AKER BRANDSTYRE, den 11.januar 1936.

80/124

ad Våningshus Sinsen
Bröd. Johnsen

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 2
21 1936.

Oversendes Akers helseraad under henvisning til brev nr. 2 - 8

Akers bygningschefs kontor den 21/2 1936

A/.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

Samtlige butikker må skaffes tilfredsstillende ventilasjon såvel ved friskluftsinntak som avtrekk.

Man kan ikke ta stanpunkt til butikkernes innredning för man får opgitt hvad de skal benyttes til.

Med hensyn til ventilasjon av bad med w.c. finner man at denne kan anordnes på samme måte som for de tidligere blokker approbert og på de der fastsatte betingelser.

Det samme gjelder söppelrum.

Fyrrum må ventileres såvel ved friskluftsinntak som avtrekk.

AKER HELSERÅD 14 januar 1936.

17/2 36 k.

Modsvarer også de andre.
16/1 36

83, 124. G. 23. januar 1936.
Kvartal XXVII.

Herrer arkt. Kristofer Lange og Th. Chr. Hauff,
Majorstuhuset.

Våningshus på gnr. 83, bnr. 124, Sinsen,
tilhørende Brødr. Johnsen Murmestre A/S.

Herved skal man tillate sig å meddele at Akers helseråd under 14. januar 1936 har gitt saken sådan påtegning :

"Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker. Samtlige "butikker må skaffes tilfredsstillende ventilasjon såvel ved frisk- "luftsinntak som avtrekk. Man kan ikke ta standpunkt til butikkernes "innredning før man får opgitt hvad de skal benyttes til. Med hensyn "til ventilasjon av bad med W.C. finner man at denne kan anordnes på "samme måte som for de tidligere blokker approbert og på de der fast- "satte betingelser. Det samme gjelder søppelrum. Fyrrum må ventileres "såvel ved friskluftsinntak som avtrekk.
" Aker helseråd 14. januar 1936.
" J. K s h r s (sign).
"
Th. Steenberg (sign)."

83-124. R.

Oversendes hr. reguleringschefen.

I forbindelse med dispensasjon for kvartal XXVII har arbeidsdepartementet uttalt :

"Man forutsetter at bygningens silhouett godkjennes av reguleringsrådet og bygningsrådet."

Aker bygningsråd fattet i møte den 25/8.1936 i overensstemmelse med Aker reguleringsråds ~~beslutning av 25/8.1936~~ påtegning av 10/9.36 sådan beslutning :

"Bygningsrådet finner at gesimsen bör föres gjennem på cote 96,20".

Man skal tillate sig å forhöre om der i anledning nærværende skrivelse skal sendes nogen beskjed til Oslo reguleringsvesen.

Bygningschefen i Aker, den 10. september 1936.

AKER KOMMUNE REGULERINGSVESENET 3778 * 12 9 36 BILAG

Jnr. 3778/36.
BT/EB.
Ad gnr. 83,bnr. 124.

Tilbakesendes herr bygningschefen idet man ikke finner det növendig å varsle Oslo kommune om en såvidt detaljmessig affære som gjennemföring av gesimsen.

Akers reguleringsvesen, den 22 januar 1938.

For reguleringschefen

Tilsvarende bygningsdetalj Byggemyn er forlengst satt i Gang. Vennsk. 25/1-38

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSCHEFEN
AKERSGT. 57 II
TELEFON. CENTRALB. 15690

Aker Bygningsvesen
Bnr. 83 Snr. 124
Bilag nr. 68

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06844 - 2.SEP.1936
ANTAL BILAG 1

OH/GL.

Herr bygningschefen i Aker,
Heimdalsgaten 1,
H e r s t e d s .

Man skal herved tillate sig å meddele, at arbeidsdepartementet den 4. august d. å. har stadfestet Oslo reguleringsråds beslutninger av 25. februar og 7. april d. å. vedrørende regulering av strøket mellem bygrensen - Jörgen Lövlands gate - Konghellegaten - Rosenhoff folkeskole og Mailundveien.

Den i Aker anmeldte bebyggelse på kvartal XXVII støter umiddelbart inntil dette strök.

Oslo reguleringsvesen, den 1. september 1936.

pmg.

Bl. 1. VI 36. 2000.

AKER KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
Telefon Centralbord 17200
EG/BA

Aker Bygningsvesen
Bnr. 83 Snr. 124
Bilag nr. 70

Kontor: Heimdalsgaten 1 iv
Ekspedisjonstid kl. 11-14

Ad. j.nr. 176/36

OSLO, den 31/ januar 1936.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00744 - 1.FEB.1936
ANTAL BILAG V

Akers fasaderåd.

Ad kvartal XXVII ved Söndre Sinsen.

Idet vedlagt oversendes til uttalelse tegninger vedrörende ovennevnte bebyggelse, tillater man sig å bemerke:

Oslo reguleringsråd som nabo fraråder höiden av bygningen på den söndre delen ved Dynekilgaten og mot gårdsplassen, da Dynekilgaten faller sterkt og bygningen vil rake uforholdsmessig höit .

Arkitekt Hauff har mot Trondhjemsveien tatt en gesimshöide av 15,7 felles for hele kvartalet uten avtrapning av de enkelte blokker. Mot gården går han så op ydderligere ½ etasje. Derved blir hushöiden mot gården og Dynekilgaten særdeles höi, på det höieste 19,5 m mot gården og 18,5 m. mot Dynekilgaten. Efter den opsatte profil for Dynekilgaten vil bygningen ligge ca. 6,5 m ved gården og 5 m. ved gaten over bebyggelsen langs Dynekilgaten.

Man finner kritikken fra Oslo berettiget og anbefaler at höiden på den söndre del mot Dynekilgaten og særlig mot gården blir redusert. På fasadetegningen er med rödt inntegnet den reduksjon i höiden som foreslåes av reguleringsvesenet efter overenskomst med Oslo reguleringsvesen.

Det vedlegges dessuten silhuettegning mot Trondhjemsveien og Dynekilgaten i M. 1 : 500 slik som arkitekt Hauff foreslår og slik som reguleringsvesenet vil anbefale bygningen.

Ærbødigst hilsen

Ad. Kvartal XXVII ved Søndre Sinsen.

Tilbakesendes Aker reguleringsvesen idet meddeles at saken har været forelagt Aker fasaderåd som har uttalt :

"Rådet anbefaler at reguleringsvesenets forslag til bygningshøider godkjennes under forutsetning av at føibygning mot Dynekilgaten kan rykkes ca. ½ meter tilbake fra Trondhjemsveien."

Aker fasaderåd, den 7. februar 1936.

sekretær.

AKER KOMMUNE
REGULERINGSVESENET.
0517 * 11. 2. 36 BIL NR.

Våningshus på gnr. 83,bnr.124, Sinsen, Östre Aker, tilhörende Brödrene Johnsen,Murmestre A/S.

Sak nr. 7061.

Fremlagt i bygningsrådets möte den 17. januar 1936.
Der fattedes sådan beslutning :
"Saken utsettes."
Aker bygningsråd, den 21. januar 1936.

Andragende om dispensasjon fra bygningslovens § 89 angående trappebestemmelsen og fra bygningsforskrifternes § 3[1.c] og 6 angående murtykkelsen og fra bygningsvedtekternes § 26 angående etasjeantall og höide i våningshus på gnr.83,bnr.124,Sinsen, kv. XXVII, tilhörende Brödr. Johnsen Murmestre A/S.

Brandchef og brandstyre anbefaler dispensasjon fra bygningslovens § 89 på betingelse av at der anbringes brandbalkonger hvor höiden til vindu overstiger 5 m. samt at vertikaldelingen föres ned til laveste kjellergulv.

Det av bygningsrådet tidligere fastsatte princip bör vel ikke fraviges for Sinsenbebyggelsen.

Fremlagt i bygningsrådets möte den 14. februar 1936 som sak nr. 8002. Der fattedes sådan beslutning :

"Andragende om dispensasjon fra bygningslovens § 89 anbe-

fales på følgende betingelser :

I 4de og 5te etasje må anbringes gjennemløpende balkonger og likeledes i 3die etasje hvor sokkeletasjen har etasjehöide over terreng med mindre leiligheten har uhindret adgang til rum hvor höiden ikke overstiger en ordinær 3 etasjes höide.

Opgang til balkong fra den lavereliggende fløi må anordnes efter departementets godkjendelse.

Forövrig på samme betingelse som opstillet for Sinsen I-X.

Bygningsrådet finner ikke å kunne fravige sine tidligere betingelser for anbefaling av dispensasjon for Sinsenbebyggelsen og kan således heller ikke tiltrede brandstyrets og brandchefens krav angående vertikaldelingen og foreslår godkjendelse av ildfaste selvlukkende döre i deleveggene.

Andragende om dispensasjon fra bygningsforskriftenes § 3 1.c. og 6 anbefales på betingelse av at der ved statiske beregninger tilveiebringes sikkerhet for at de tilladelige påkjenninger i murverket ikke overskrides.

Da det på nye fasadetegninger - bilag 35 - angitte etasjeantall og höide tiltrenger dispensasjon fra bygningsvedtektenes § 26 anbefales dispensasjon herfra under forutsetning av at planen godkjen s av reguleringsrådet."

Brandchefen stemte for brandstyrets beslutning.

Aker bygningsråd, den 22. februar 1936.

83-124,kv.XXVII. R.

Andragende om dispensasjon fra bygningsvedtekternes § 26 angående etasjeantall og höide i våningshus på gnr. 83, bnr. 124, Sinsen, kv. XXVII, tilhörende Brödrene Johnsen Murmestre A/S.

Herved skal man tillate sig å meddele at Aker bygningsråd i möte den 14. februar 1936 fattet sådan beslutning :

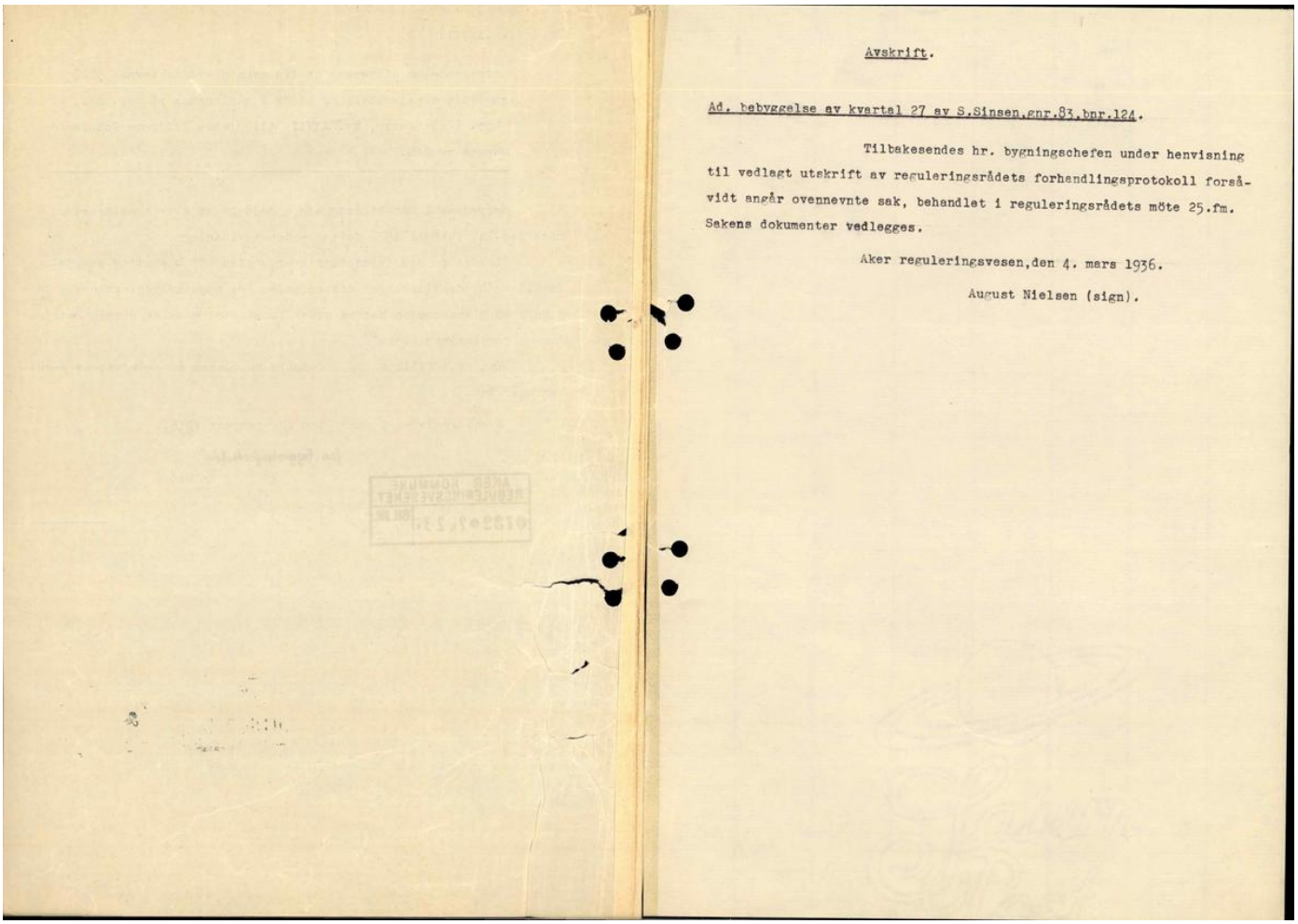
"Da det på nye fasadetegninger - bilag 35 - angitte etasjeantall og höide tiltrenger dispensasjon fra bygningsvedtektenes § 26 anbefales dispensasjon herfra under forutsetning av at planen godkjendes av reguleringsrådet."

Man skal tillate sig å forhöre om planen er godkjent av reguleringsrådet.

Bygningschefen i Aker, den 22. februar 1936.

for bygningschefen

AKER KOMMUNE
REGULERINGSVESENET.
0732 * 24.2.36 BIL.NR. 1.



Avskrift.

Ad. bebyggelse av kvartal 27 av S.Sinsen,gnr.83,bnr.124.

Tilbakesendes hr. bygningschefen under henvisning til vedlagt utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll forsåvidt angår ovennevnte sak, behandlet i reguleringsrådets möte 25.fm. Sakens dokumenter vedlegges.

Aker reguleringsvesen,den 4. mars 1936.

August Nielsen (sign).

Avskrift.

U t s k r i f t

av Aker reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

Möte den 25.februar 1936.

Av medlemmene möte :

Reguleringschef August Nielsen, bygningschef Hurum, distriktslæge Kahrs, direktör Paulsen, direktör Sandberg, ingeniör Dietrichs, arkitekt Höie, herredsgartner Flod, snekkermester Heen, maskinist Andresen.

Til behandling forelå : Sak nr. 88/36.

Skrivelse av 2o/12.1935 fra arkitekt Th.Chr. Hauff med forslag til bebyggelsesplan for kv. XXVII av Söndre Sinsen, gnr.83, bnr.124.

Planen er forelagt for Oslo reguleringsvesen og Akers fasaderåd hvis uttalelse av henholdsvis 15/1 og 7/2.1936 referertes.

I forbindelse hermed refererte videre skrivelse av 31/1.1936 fra arkitekten med nye tegninger av den projekterte bebyggelse, hvorefter blokkens höide mot gårdsplassen i vest senkes 1 etasje.

Dette forslag har likeledes været forelagt for Oslo reguleringsvesen, hvis uttalelse av 2o/2.1936 referertes.

Planen har forövrig været utlagt til offentlig eftersyn efter bekjentgjörelse til naboene ved cirkulærskrivelse av 14/2.1936 uten at nogen bemerkninger er innkommet.

Följende vedrörende saken foreliggende skrivelser refererte :

1. Ekspedisjon av 18/2.1936 fra bygningschefen.
2. Skrivelse av 19/2. " " arkitekt Hauff.
3. " " 19/2 " " " "
4. " " 22/2 " " Reguleringsvesenet til Brdr.Johnsen.
5. " " 22/2 " " Oslo bolig- og sparelag.
6. Ekspedisjon 22/2 " " bygningschefen i Aker (Øbos).

Innstilling :

"Planen godkjennes og den nödvendige dispensasjon fra vedtektenes § 26 anbefales meddelt på följende betingelser :

1. At Oslo myndigheter bindende vedtar det på planen viste forslag til bebyggelsesplan for det tilstötende areal av omhandlede kvartal i Oslo. Dette forslag er av Oslo reguleringsråd i möte 25/2.1936 godkjent til forelegg for grunneierne.
2. At bygningen ikke gis större höide enn vist på den fremlagte silhouettegning betegnet alternativ II, reguleringsvesenets forslag.
3. At bygningens forelöbig frittliggende nordvestre gavlvegg utstyres på en av bygningsvesenet godkjent måte.
4. At det på planen med rödt angitte triangulære grunnstykke av Dynekilgaten 19 blir tillagt omhandlede areal og beheftet med sådan servitut som nevnt i reguleringsvesenets skrivelse av 22/2.1936 til Bdr. Johnsen inntil grunnstykket formelt er sammenföiet med heromhandlede areal i Aker. Ved kvartalets fremtidige utbygning efter planen forutsettes nevnte grunnstykke delt efter den nordsydgående midtlinje av den 18 m.s brede åpning mellem omhandlede bebyggelse og Dynekilgaten 2o og arealet vestenfor midtlinjen tillagt Dynekilgaten 2o."

Dette vedtokes.

83, av 123. kvartal XXVII. G. 26. februar 1936.

Hr. arkitekt T h . C h r . H a u f f ,

Majorstuhuset.

Ad. kvartal XXVII, Sinsenterrassen, tilh. Brødrene Johnsen, Murm. A/S.

I anledning Deres andragende av 24. februar d.å. vedrørende påbegyndelse av forskalling skal meddeles at man ikke vil motsette sig at dette arbeide påbegynnes på eget ansvar.

Støpning av grunnmur vil ikke bli tillatt påbegyndt forinnen godkjendt situasjonskart fra reguleringsvesenet foreligger.

AKER KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
Telefon Centralbord: 17200

Kontor: Heimdalsgt. 1 IV
Ekspeditionstid kl. 11–14
OSLO, den 12 mars 1936

AN/DH

Aker Bygningsvesen
Sak 88 134
Bilag nr. 57

XXVII

Herr bygningschefen i Aker.

Ad kvartal XXVII, S. Sinsen.

Efter konferanse med Oslo reguleringschef meddeles at der fra Oslos side ikke er noget til hinder for at kvartal XXVII godkjennes efter de nu foreliggende tegninger, idet bebyggelsesplanen er i overensstemmelse med den av Oslo reguleringsråd vedtatte bebyggelsesplan for omhandlede kvartal, og bygningens silhouett efter de siste tegninger er overensstemmende med de bemerkninger, som er gjort av reguleringschefen i Oslo. Der skulde formentlig efter dette ikke være noget til hinder for at arbeidet kan tillates fortsatt.

Jeg gjör opmerksom på at der tiltrenges dispensasjon for bygningens höide, idet denne er mere enn 4 etasjer.

August Lunde

83-124. kv. XXVII. R.
Bilag nr. 16,19,21,23,25-26-27-28-29-30-31-32-33,
37-38-39-40-41-42.

Herrer ing. Sigurd Lund & Asbjörn Aass,

Stortingsgt.28.

Våningshus på gnr.83,bnr.124,kvartal XXVII, Sinsen,
tilhørende Brødrene Johnsen Murmestre A/S.

Med de i beregninger og på tegninger med rödt foretatte korreksjoner kan beregninger med tegninger og tillegsberegninger med korrigerte tegninger, bilag 16,19,21,23,25-33,37-42, godkjendes på følgende betingelser :

Jerndragere må oplegges efter konferanse på stedet med bygningskontrollen som også gir nærmere anvisning angående fugeanordning, innspending og övrige detaljer.

Øste etasje (ny vinduetasje) forutsettes utfört kompakt.

Bygningen må i sin helhet fundamenteres på fast fjell.

Bilag 17,18,20,22 og 24 er annullert.

Bygningschefen i Aker, den 27. februar 1936.

83-124,kv. XXVII. R.
Bilag nr. 45.

Herrer ing. Sigurd Lund & Asbjörn Aass,

Stortingsgt.28.

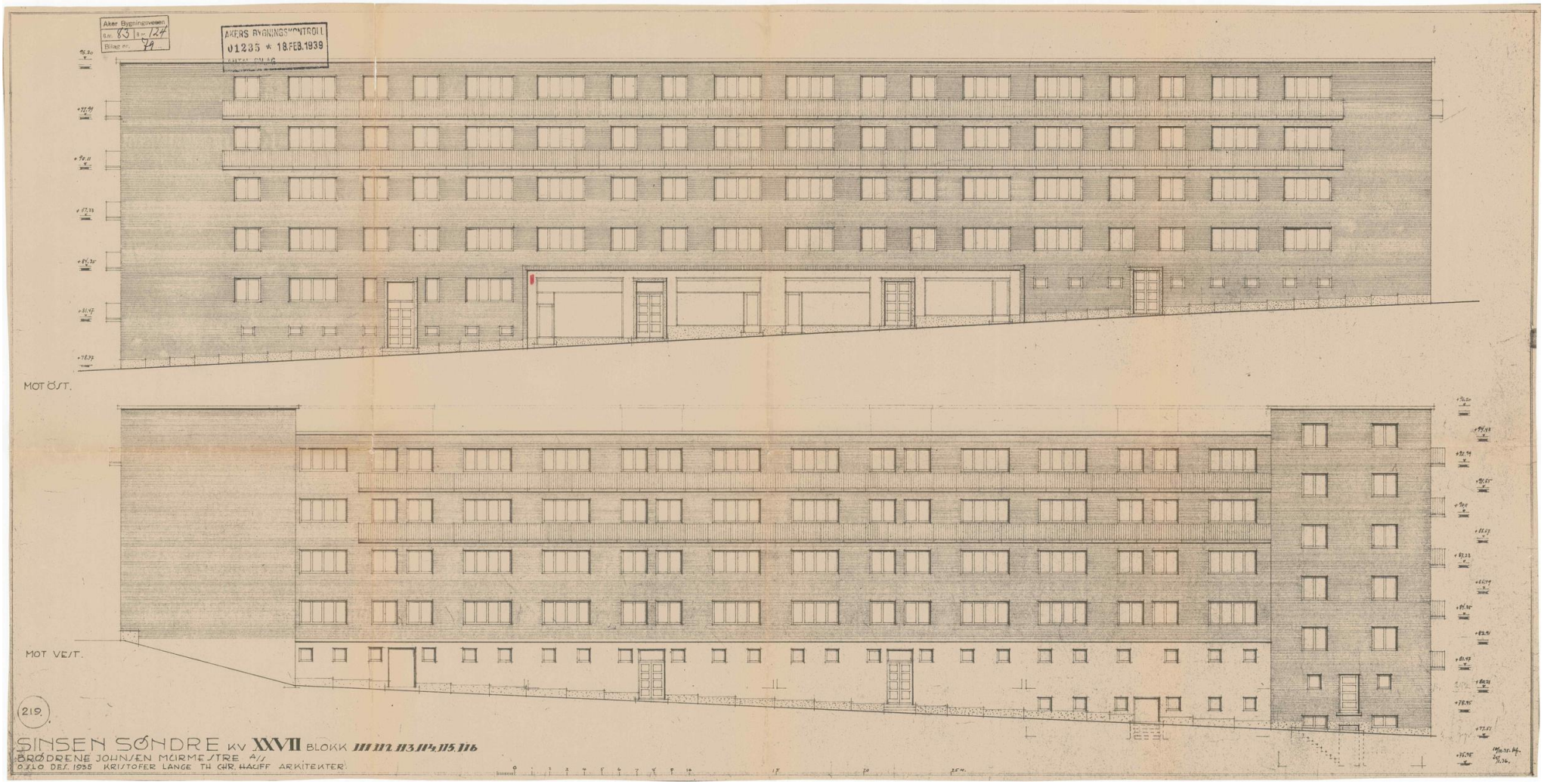
Våningshus på gnr.83,bnr.124,kv.XXVII,Sinsen,
tilhörende Brödrene Johnsen Murmestre A/S.

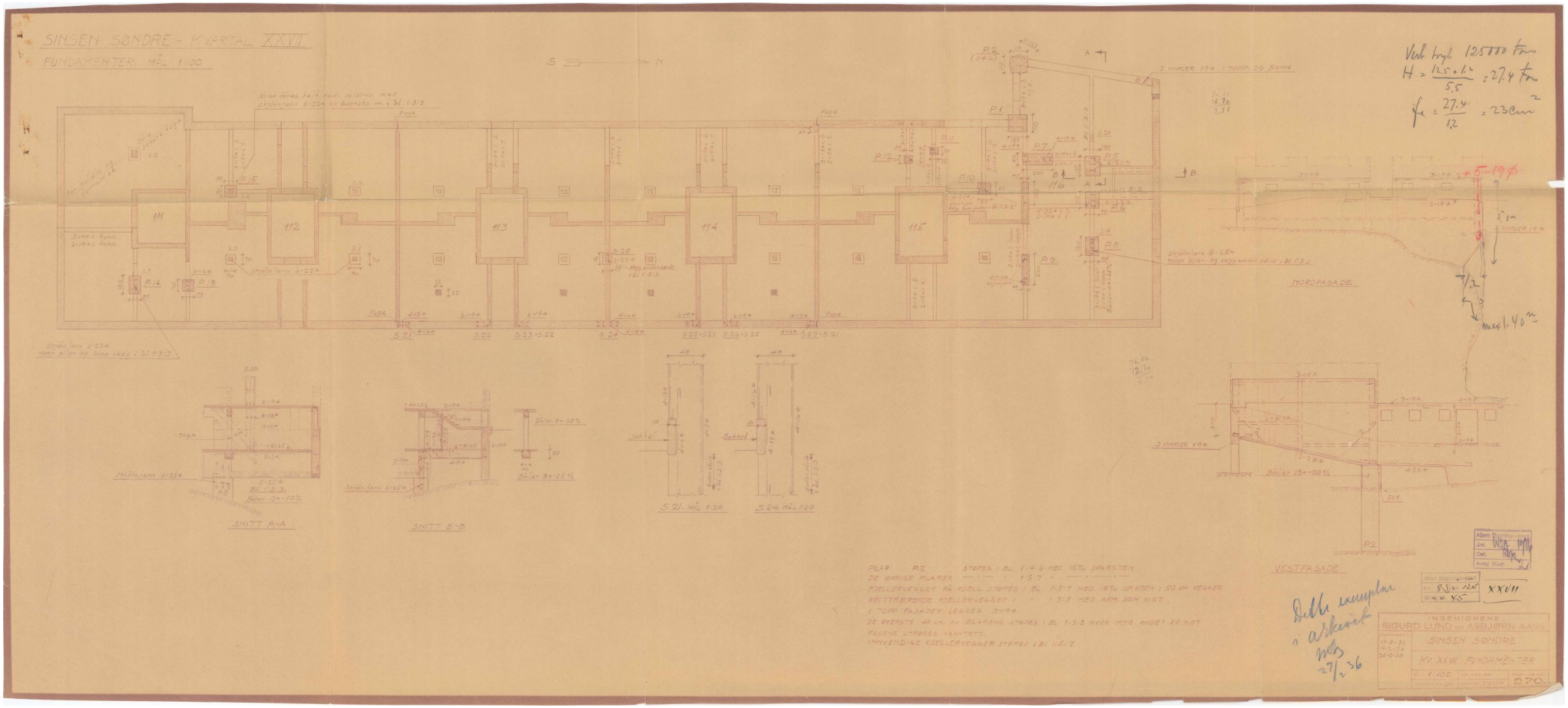
Det nye forslag,bilag 44,45, til fundamentering for punkt P_3 kan godkjendes, når der i top anbringes ytterligere 5 stk. - 19 ø. Alle konsoljern må föres ned i vegg som antydet med rödt.

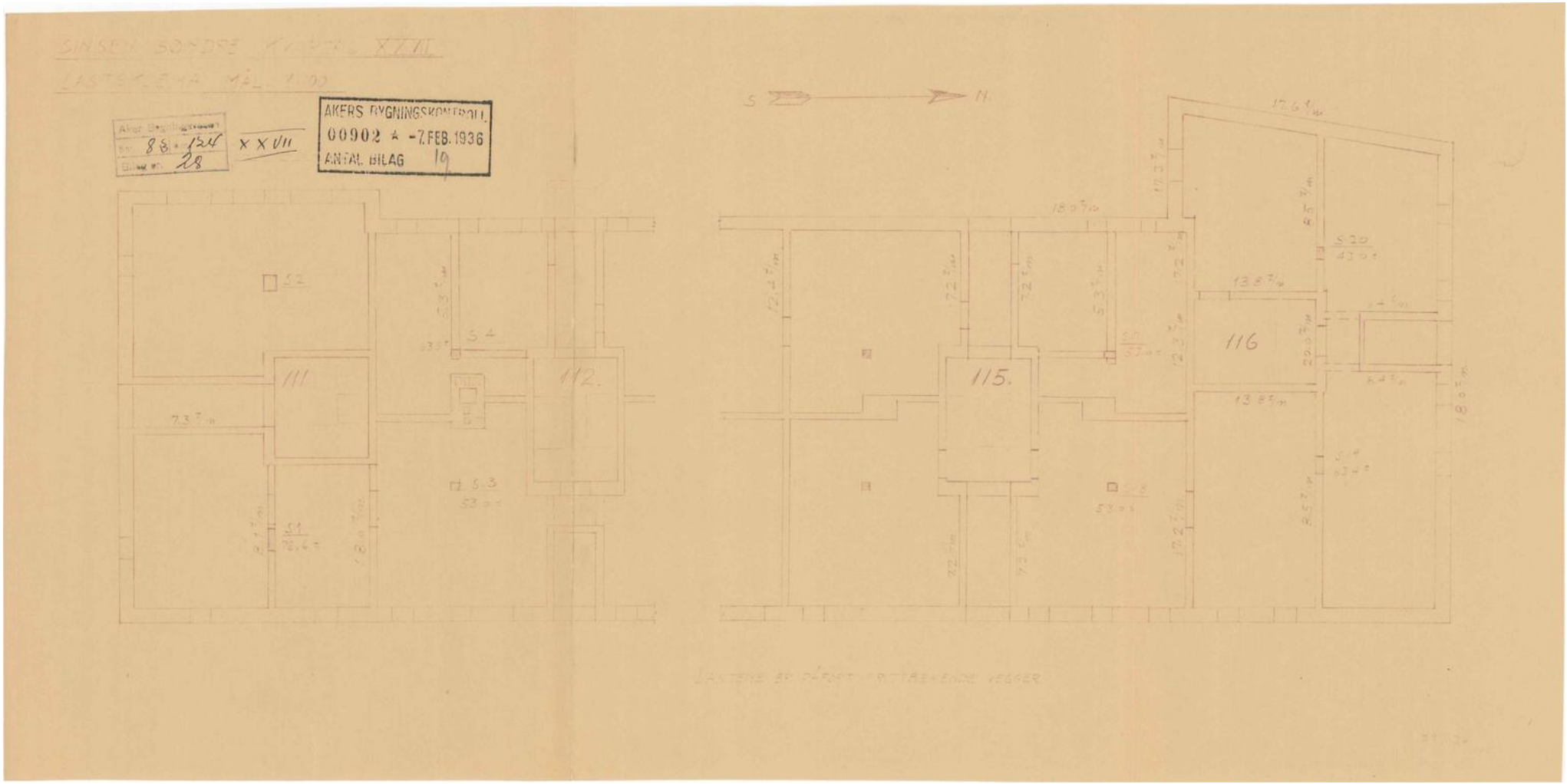
Tilladelsen til å stöpe konsoler innebærer ingensomhelst godkjendelse av anlegget som ikke kan approberes forinnen spörsmålet er reguleringsmessig iorden. Dispensasjonsandragende forövrig er heller ikke ferdigbehandlet.

Bilag 39 er annullert.

Bygningschefen i Aker, den 27. februar 1936.


Aker Bygningsvesen
Bnr. 85 | Nr. 124
Bilag nr. 79
AKERS BYGNINGSKONTROLL
01235 * 18.FEB.1939
MOT ØST.
MOT VEST.
219.
SINSEN SØNDRE KV XXVII BLOKK III III II3 II4 II5 II6
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
OSLO DES. 1935 KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER


SINSEN SØNDRE - KVARTAL XXVII
FUNDAMENTER. MÅL. 1:100
S
N
111
112
113
114
115
S.21
S.22
S.23+S.22
S.24
S.25+S.22
S.26+S.22
S.27+S.21
SNITT A-A
SNITT B-B
S.21. MÅL 1:20
S.24 MÅL 1:20
MOTFASADE
VESTFASADE
3 RIMMER 19Ø I TODD OG RUNN
PILAR P2 STØPES I BL 1:4:6 MED 15% SPARSTEIN
DE ØVRIGE PILARER — " " 1:5:7 " — " "
KJELLERVEGGER PÅ FJELL STØPES I BL 1:5:7 MED 15% SPARSTEIN I 50 CM VEGGER
RETTERBEDDE KJELLERVEGGER " " 1:3:5 MED ARM. SOM VIST
I TOPP FASADER LEGGES 3+Ø8
DE ØVERSTE 40 CM AV PILARENE STØPES I BL 1:3:3 MYKE MTE. ANDET ER NØT
FUGENE UTFØRES I KANTETT.
INNVENDIGE KJELLERVEGGER STØPES I BL 1:3:7
INGENIØRENE
SIGURD LUND OG ASBJØRN AASS
SINSEN SØNDRE
KV. XXVII. FUNDAMENTER
1:100
270
XXVII

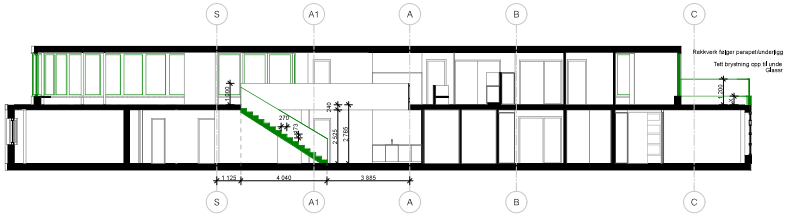

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00902 A - 7. FEB. 1936
ANTAL BILAG 19
S
N
111
112.
115.
116
S 1
S 2
S 3
S 4
S 5
S 6
S 20



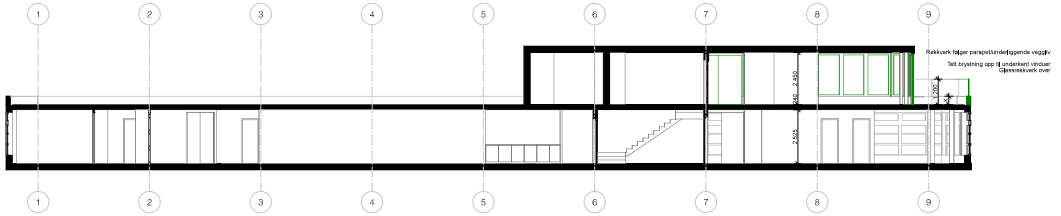
Senterposisjon: 264130.6, 6651431.7
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.12.2025

1:500 0 5 10 15 20m

Kartverket



Snitt A

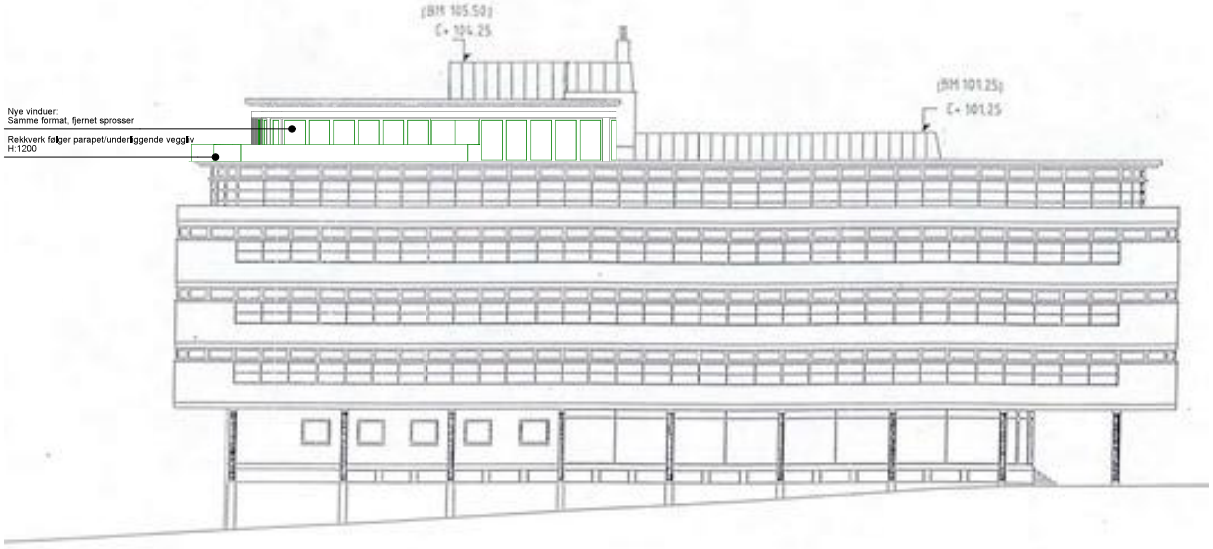


Snitt B

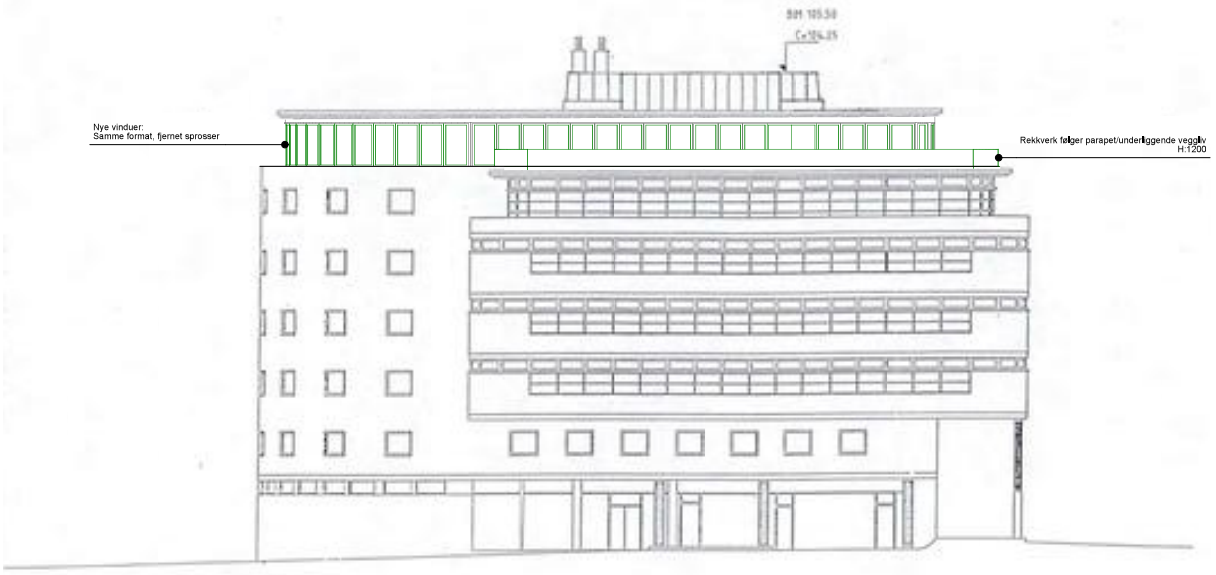
Dato:	1:200	Fase:	Prosjekt:	Tiltakshaver:
5. desember 2025	Snitt A, Snitt B	Skisseprosjekt	Trondheimsveien 184	Agens AS



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

29.12.2025 14:27:12 AR714109483

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 .

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. Vinduåpningene og formatene vil beholdes uendret, men vi ønsker å drø. e muligheten for å justere sprosseinndelingen slik at brukskvaliteten i plan 6 kan bedres.

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

29.12.2025 14:27:12 AR714109483

29.12.2025 14:27:12 AR7141109483

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

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

Begrunnelse:

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

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan re es l

Kontaktperson: Fram Ingeniørkontor As, Magnus Enebakk

E-post: magnus@framingenior.no

Telefon: 22239200 / 45908200

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

Merknader l b yggeplanene sendes l

Merknader n eller sendes

Søker: Fram Ingeniørkontor As

Organisasjonsnummer: 912861317

Telefon: 22239200 / 45908200

E-post: magnus@framingenior.no

Postadresse: Lilleakerveien 2C, 0283 OSLO

29.12.2025 14:27:12 AR7141109483

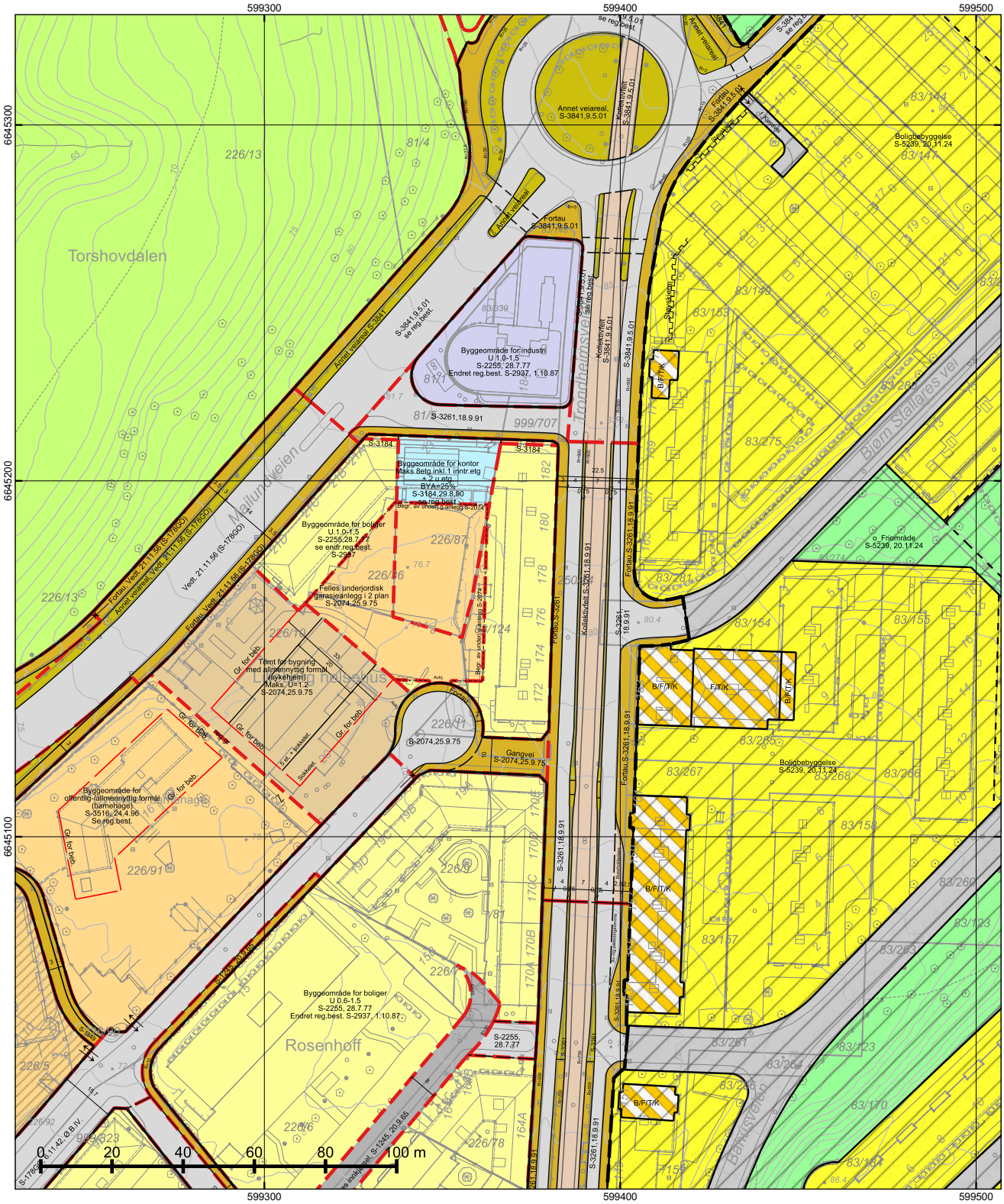
Nabovarselet er signert av

MAGNUS ENEBAKK på vegne av FRAM INGENIØRKONTOR AS

De n.

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

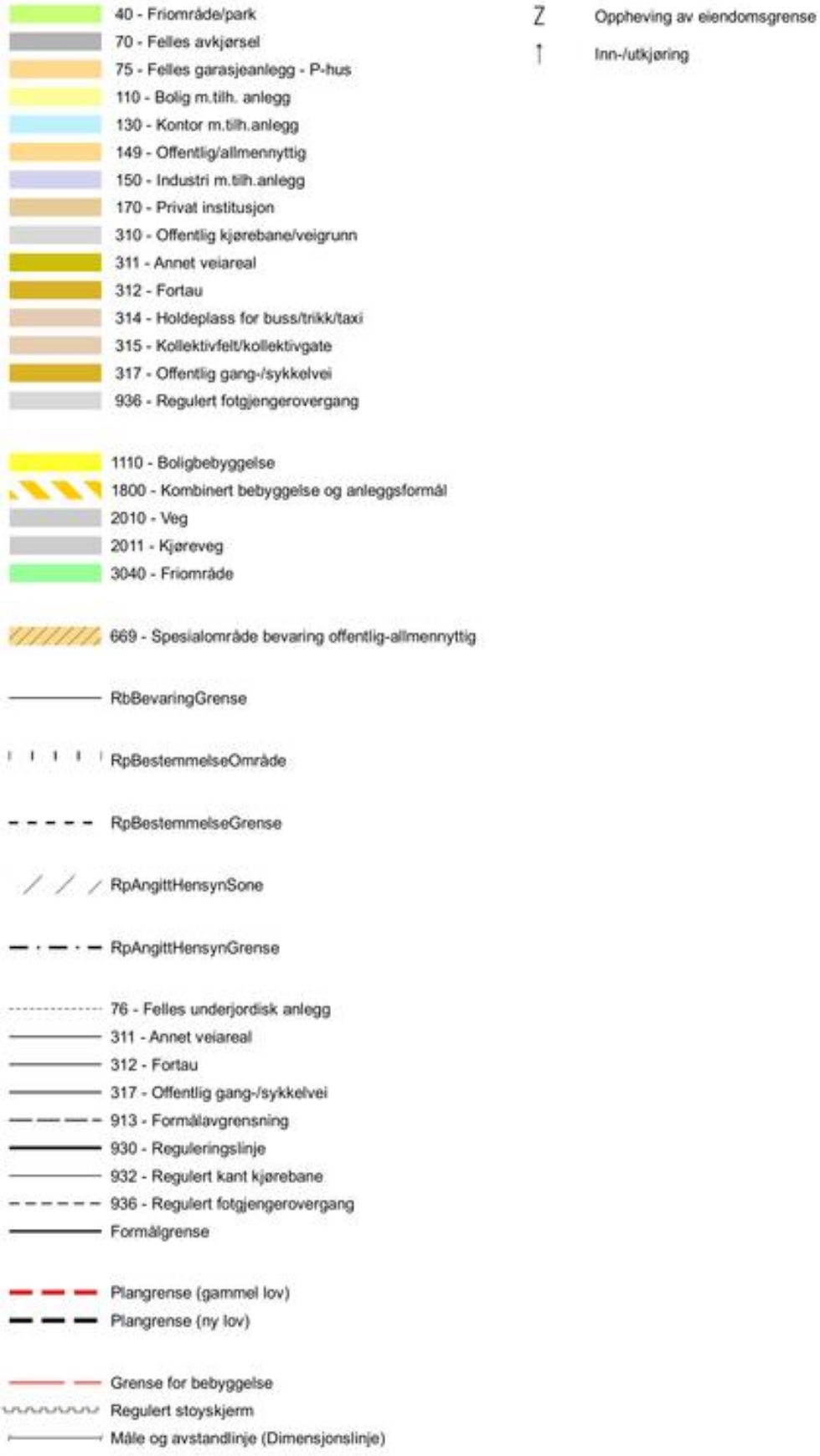
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

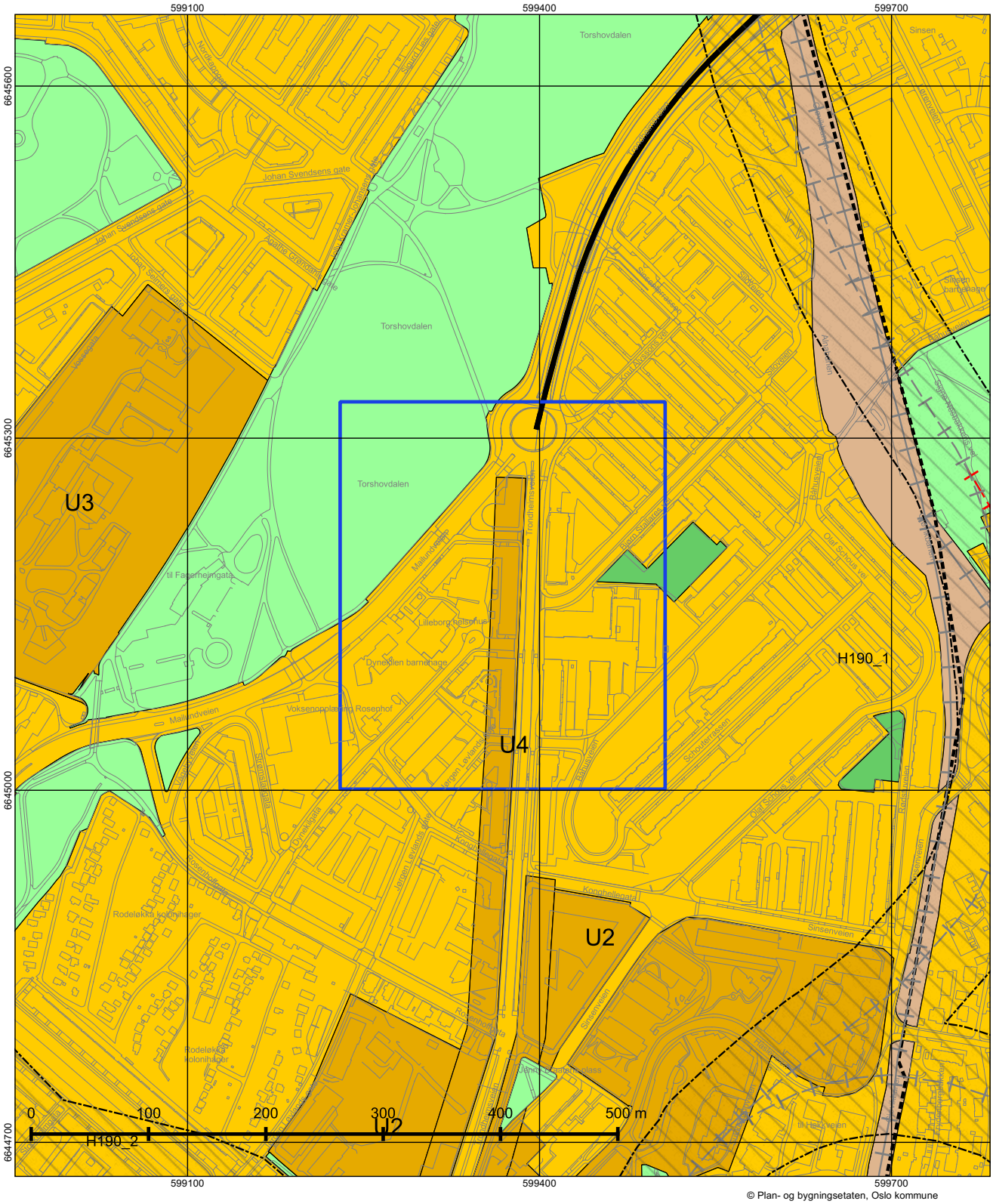
PlottID/Best.nr: 159585/ 86535288
Adresse: Trondheimsveien 178
Gnr/Bnr: 83/124
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159585/86535288
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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, 20483, 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.

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 284 (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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

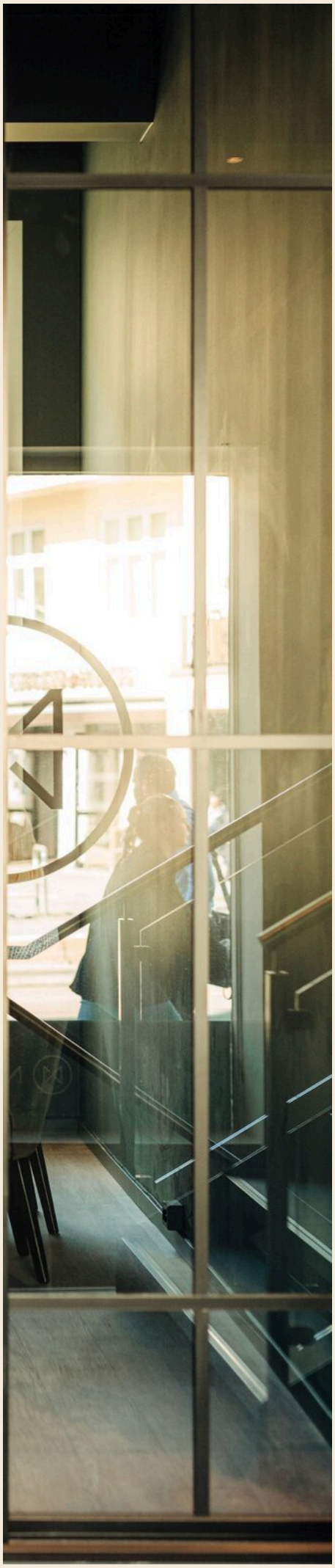
Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 178 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: