

Trondheimsveien 174



Velkommen til

Trondheimsveien 174



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Rosenhoff / Sinsen

Lys og hyggelig 1(2)-roms i høy 1. etasje - Bad 2025 - VV/fyring/fibernett ink. - God takhøyde 2,63 m - IN-ordning*

Prisantydning	3 490 000,-
Fellesgjeld	474 760,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 966 110,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 916,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Henrik Carlyle har gleden av å presentere Trondheimsveien 174! En lys og hyggelig 1-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff/Sinsen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue med praktisk alkoveløsning, separat kjøkken og flislagt baderom. Kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Varmtvann, fyring og fiberinternett er inkludert
- Pent, flislagt baderom fra 2025 med opplegg for vaskemaskin
- God takhøyde på 2,63 m
- Svært lavt strømforbruk, 1 884 kWh i 2024
- Høy 1. etg.
- Originale tregulv
- Mulighet for å flytte kjøkken ut i alkove for å etablere soverom (lagt opp rør til dette)
- Ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kjellerbod 2 kvm
- IN-ordning på deler av fellesgjeld (reduser felleskostnader med kr. 1 933,-)

Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	40 kvm

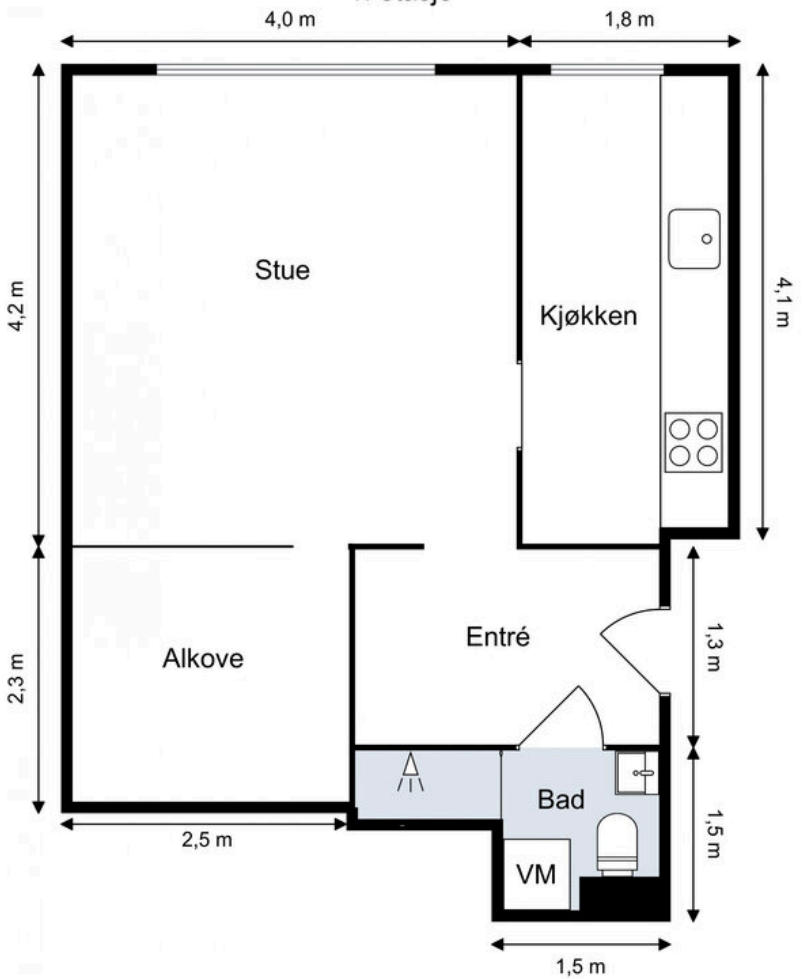
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



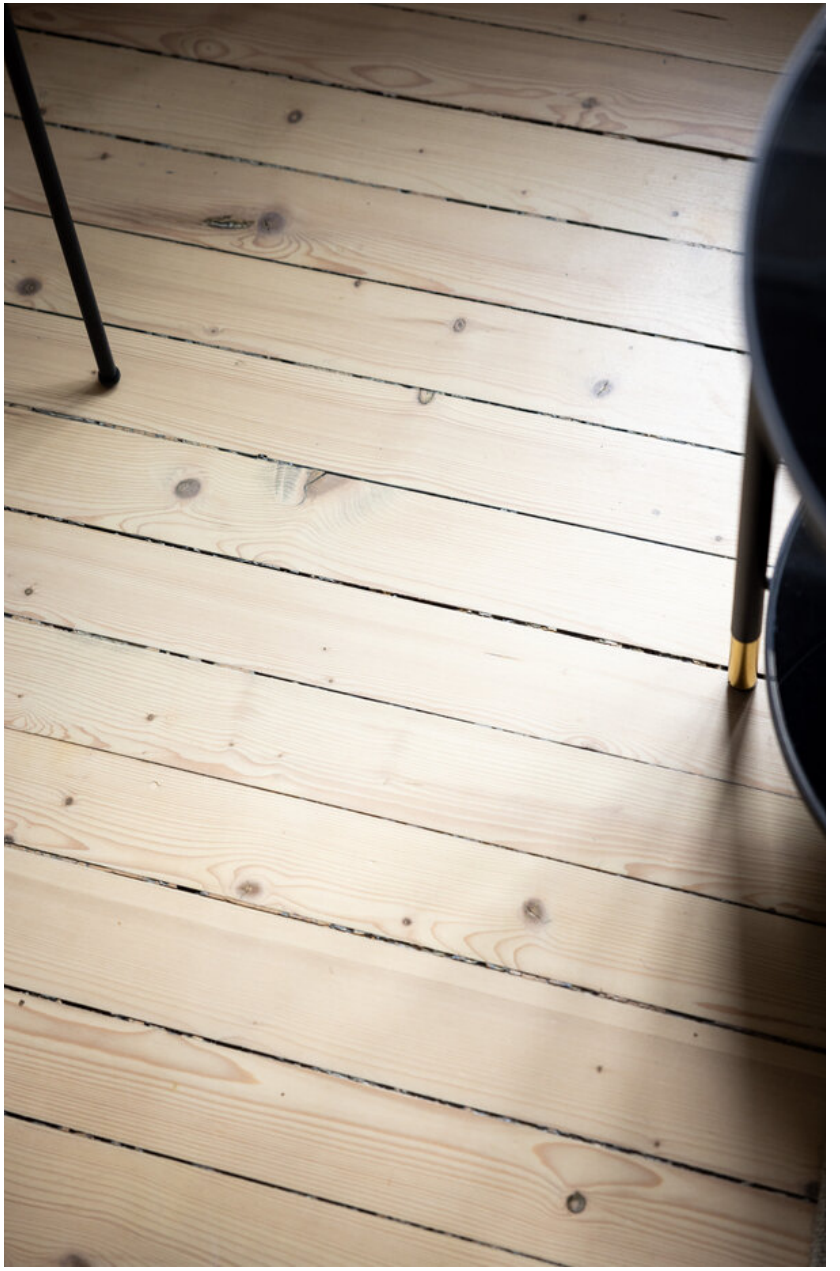


































Informasjon

Trondheimsveien 174

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0023/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Øvre Rosenhoff Borettslag, org.nr. 954511138

Selger
Cilia Svendsen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
474 760,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 964 760,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 966 110,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 975 410,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 2,4 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Bod er fjernet og innlemmet i bad. Dette er søknadspliktig tiltak.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue med alkove, kjøkken og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,63 meter.

En kjellerbod på ca. 2,4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue med alkoveløsning:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,63 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. I stuen er det en praktisk alkoveløsning med skyvedører. Her er det plass til dobbeltseng og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Kjøkken:
Separat kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass. I forbindelse med baderomsrehabilitering ble det lagt opp rør for å kunne flytte kjøkkenet ut i alkoven for å etablere soverom på kjøkken.

Baderom:
Pent, flislagt baderom fra 2025 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Borettslaget disponerer 6 parkeringsplasser utenfor Trondheimsveien 172. Her er det førstemann til mølla prinsipp hver dag med parkeringskort. Parkeringsbevis kan fås ved henvendelse til styret.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2015

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: Sansbygg 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg holder for tiden på å pusse opp samtlige bad i borettslaget nå i år, badene ble totalrenovert.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg. Borettslaget er i gang med oppgradering av samtlige bad i borettslaget, dokumentasjon vil foreligge når samtlige bad er ferdigstilte det har til nå kommet en brosjyre som følger leiligheten hvor alt som er gjort og vedlikehold blir forklart.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Vet at noe tak har blitt utbedret i forbindelse med lekkasje men ikke noe mer konkret enn det.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble byttet til bergvarme i borettslaget for noen år tilbake. Husker ikke årstallet. Dette går på radiatorene som varmer opp leilighetene. Vaktmester

følger opp dette dersom noe ikke er som det skal.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort en radonmåling etter at jeg flyttet inn, hvilket årstall dette var husker jeg ikke. Vet ikke om det foreligger dokumentasjon på dette.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Badet har kun vært i bruk i to uker, ikke oppdaget noen feil eller mangler så langt. Takstmann mente det var hulrom under 3 fliser i dusj, jeg spurte sansbygg om dette, de forklarte at det ikke var hulrom, for nærmere infor rundt dette må sansbygg kontaktes og forklare.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjevheter i hele bygget, hvorfor vet jeg ikke. (Bygget står i en nedoverbakke og er fra 1936)

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: Det er oppdaget veggdyr i en leilighet i 4 egt og 5 egt. Dette er en forsikringssak og styret er i gang med bekjempelse av veggedyrene i samarbeid med phm skadedyrkontroll. Det har ikke blitt funnet veggdyr i min leilighet, hverken døde eller levende. Men Jeg har fått totalt 3 stikk på armene mine, samt at det ble funnet to bittesmå spor under sengen som potensielt kunne være fra veggdyr. På bakgrunn av pågående behandling av oppgang hvor det har blitt påvist i noen leiligheter ble derfor seng, sofa og andre ting hvor det kan være dyr sendt på frys i -40' i 2 døgn. Soverom i leilighet ble behandlet med damp før det ble lagt ut tørkepulver i leiligheten som skal være der i 8 uker (ferdigstilt midt mai) Borettslaget blir fulgt nøye opp av phm skadedyr kontroll og arbeidet vil ikke avsluttes før samtlige leiligheter og oppgang kan friskskrives. Jeg har ikke fått bitt eller nye tegn til veggdyr etter at ting har vært på frys og sanering er iverksatt. Det er også funnet noen få skjeggkre, messingbiller og skrukketroll i en bod i borettslaget men aldri funnet i min bod.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er montert to lamper/lysskinner på kjøkkenet som går ned mot benken, disse to er defekte. Uvisst hvorfor, har ikke vært forsøkt utbedret.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mener det var foretatt målinger av boligen ved forrige salg, dette var i 2015.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har selv sittet i styret og er ikke kjent med noen konflikter.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at noe skal gjøres i nærmeste fremtid, men det kan oppstå ting eller oppgraderinger som trengs i et så gammelt bygg. Det har blitt gjort relativt store endringer de siste årene som har ført til økte kostnader så vet at det per nå ikke er store oppgraderinger som trengs. Det som har blitt gjort de siste par årene er: bergvarme, bytting av vindu, bytting av dører samt oppgradering av baderom.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er verdt å nevne at det er noen fuktskader på innebygd nattbord, skader i vinduskarm (ikke på eller i nærheten av selve vinduet), noen fuktskader på kjøkkeninnredning og noe slitasje på kjøkkenvasken og benkeplaten. Dette er også nevnt i rapporten fra takstmann.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Speil i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 1 884 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 916,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, fiberinternett, betjening andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Renter og avdrag: 200,-
Dugnadsbidrag: 100,-
Renter og avdrag: 188,-
Renter og avdrag: 668,-
Felleskostnader: 2 526,-
Renter og avdrag: 301,-
Avdrag IN-lån: 477,-
Renter IN-lån: 1 456,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 030 251,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 121 003,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/borettslaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Vi økte veldig kraftig nå på nyåret pga badrenovering. Neste år vil trolig kun bli KPI justert. Husk at vi har IN-ordning på lånet knyttet til baderenovering.

- Rehabilitering og større vedlikehold -

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

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 474 760,- pr. 05.03.2025

Lånenummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 05.03.2025: 882 004
Andel av saldo: 9 133
Første termin/første avdrag: 15.12.2007 (siste termin 15.11.2027)

Lånenummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 05.03.2025: 2 136 263
Andel av saldo: 22 121
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 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 294
Saldo per 05.03.2025: 10 159 818
Andel av saldo: 105 204
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 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 260
Saldo per 05.03.2025: 2 852 145
Andel av saldo: 29 534
Første termin/første avdrag: 15.11.2021 (siste termin 15.10.2046)

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 05.03.2025: 29 818 457
Andel av saldo: 308 769
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2049)

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.
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

Fellesformue

Kr 321 280,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 811 254. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 614 622.

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: 1 878 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Sinsen/Rosenhoff. Her har du tilgang til alt du trenger i hverdagen, som blant annet nærbutikker, cafeèr, restauranter, grøntarealer og treningssentre i nærområdet.

Fra leiligheten er det kort vei til fantastiske Torshovdalen, her kan du nyte mange fine sommerdager! Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her. Flere andre rekreasjonsområder som Torshovparken, Sofienbergparken og Botanisk Hage ligger kun en liten gåtur unna.

Carl Berners Plass og Grünerløkka er bare en liten spasertur unna. Carl Berner byr på et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud, som blant annet vinmonopol,

KIWI, apotek, blomsterbutikk, cafeer og serveringssteder. For den treningsglade finnes det både Sats, Fresh Fitness og Bare Trening i nærområdet. Det er også kort gangavstand til Storo Storsenter med en rekke butikker, dagligvare, vinmonopol, bank, apotek og frisør. På Storo finner man også ODEON kino med Norges første IMAX kino. Grünerløkka og Torshov med sitt pulserende byliv er innen gangavstand. Her har du et meget godt utvalg av cafeer, butikker, spisesteder og mye annet. Det er videre kort avstand til et bredt utvalg av dagligvarebutikker. Søndagsåpne Rosenhoff Dagligvare er kun et par minutters gange fra leiligheten. Det finnes også Rema 1000, Kiwi, Coop Mega, søndagsåpen Bunnpris og Joker i nærheten.

Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og trikk i Trondheimsveien og T-bane på Carl Berner og Sinsen som er tilknyttet den nye T-baneringen som gir kort reisevei til Oslo sentrum, Oslo Met, UiO og BI Nydalen. 31-bussen går for øvrig 24 timer i døgnet til / fra byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.03.1939.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202451391 - Reguleringssak
Mottatt sak 31.01.2024
Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. For å oppnå dette foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygningsmasse, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og ny bebyggelse. Deler av eksisterende bygg skal rives for å etablere to allment tilgjengelige akser gjennom området fra Sinsenveien til Hasleveien. En viktig ambisjon i prosjektet er å etablere et torg mot krysset Sinsenveien x Konghellegata x Olaf Schous vei som vil bidra til å rydde opp området og gi det en tydelig identitet som et nabolagstorg.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=20245139

1

- Byggesaker -

Trondheimsveien 163 - Bruksendring av eldresenter til kontor og leiligheter
Saksnummer 202551951 - Byggesak
Mottatt sak 04.03.2025
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551951

Båhusveien 20-28 - Oppføring av nye balkonger og utvidelse av eksisterende balkonger
Saksnummer 202551255 - Byggesak
Mottatt sak 11.02.2025
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551255

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Konsultering med stylist). kr. 17 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 812,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 900,-.

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 7. april 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Trondheimsveien 174

Trondheimsveien 174

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	23 min

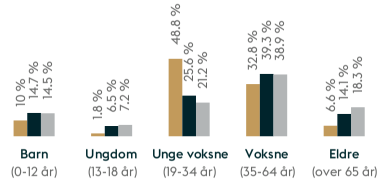
Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	2 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	10 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	6 min 0.5 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	8 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 79/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

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

«Polig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

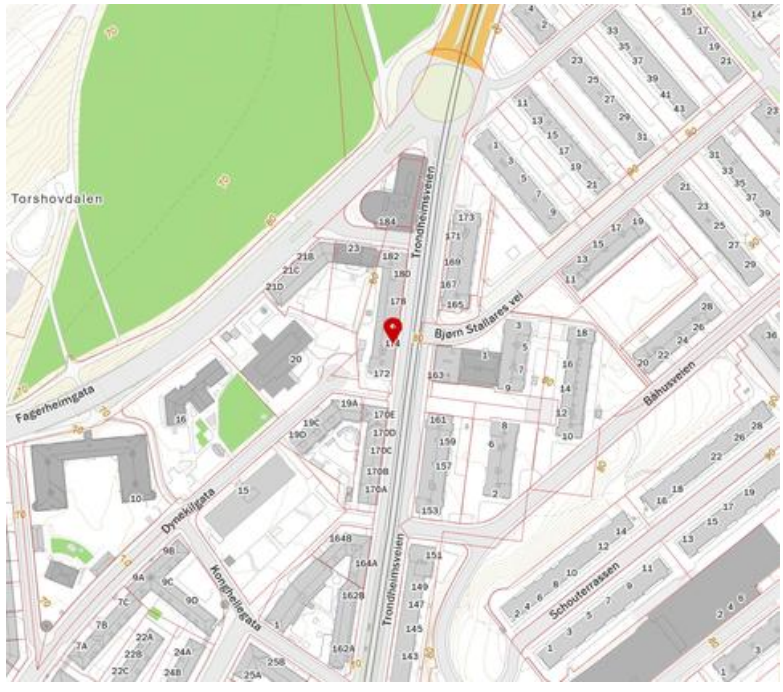
Veldig bra 96/100

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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 124
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1149 **Referansenummer:** KN1890

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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.
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.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1936. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Bad er pusset opp 2025 i regi av borettslaget.

Opplysninger gitt av eier på befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med heltre. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

Det registreres enkelte riper i gulvet i entré. Avflassing av maling i vindu foring ved stuen. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

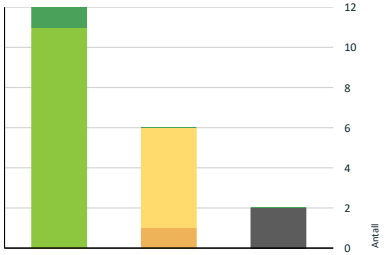
Bod er fjernet og innlemmet i bad. Dette er søknadspliktig tiltak.

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

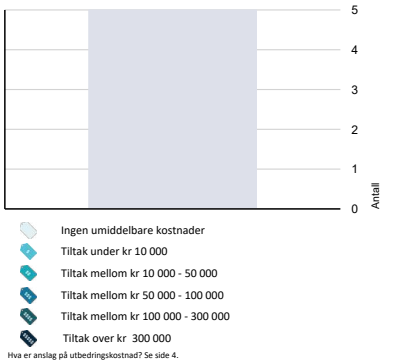
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1936

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med heltre. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

Det registreres enkelte riper i gulvet i entré. Avflassing av maling i vindu foring ved stuen. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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 gjennom stuen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG KJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør.

Innredning alkove

Det registreres noen fuktskader på overflater på innredning (Alkove)

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med mekanisk avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er svelling i enkelte skapfronter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. 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

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

Generelt om anlegget

6. 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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

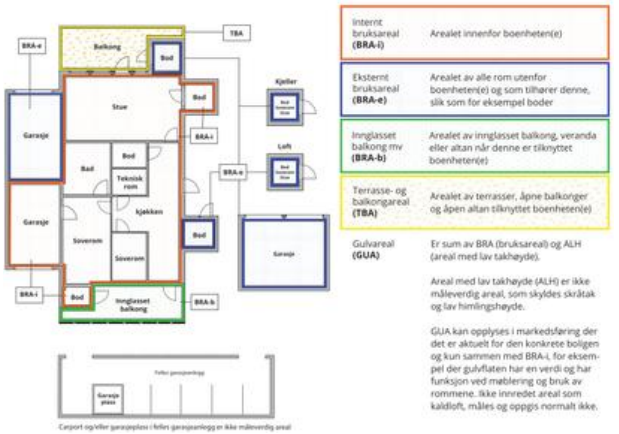
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	38			38	
Kjeller		2		2	
SUM	**38**	**2**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, alkove, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod er fjernet og innlemmet i bad. Dette er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Cilia Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

Hjemmelshaver
Øvre Rosenhoff Borettslag. Org.nr. 954 511 138

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/ØVRE ROSENHOFF BORETTSLAG	954511138		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Trondheimsveien 174, 0570 OSLO
Gnr 83 - Bnr 124
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellerguly.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KN1890

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsen, Cilia	9578-5997-4-561795	2025-04-07 12:09:15

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
36-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 174, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Cilia Svendsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2015

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82869928
Forsikret i: Gjensidige

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: Sansbygg 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg holder for tiden på å pusse opp samtlige bad i borettslaget nå i år, badene ble totalrenovert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg. Borettslaget er i gang med oppgradering av samtlige bad i borettslaget, dokumentasjon vil foreligge når samtlige bad er ferdigstilte det har til nå kommet en brosjyre som følger leiligheten hvor alt som er gjort og vedlikehold blir forklart.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet at noe tak har blitt utbedret i forbindelse med lekkasje men ikke noe mer konkret enn det.

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: Det ble byttet til bergvarme i borettslaget for noen år tilbake. Husker ikke årstallet. Dette går på radiatorene som varmer opp leilighetene. Vaktmester følger opp dette dersom noe ikke er som det skal.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort en radonmåling etter at jeg flyttet inn, hvilket årstall dette var husker jeg ikke. Vet ikke om det foreligger dokumentasjon på dette.

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

Eventuell kommentar: Badet har kun vært i bruk i to uker, ikke oppdaget noen feil eller mangler så langt. Takstmann mente det var hulrom under 3 fliser i dusj, jeg spurte sansbygg om dette, de forklarte at det ikke var hulrom, for nærmere infor rundt dette må sansbygg kontaktes og forklare.

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?

Ja

Beskriv: Det er skjevheter i hele bygget, hvorfor vet jeg ikke. (Bygget står i en nedoverbakke og er fra 1936)

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: Det er oppdaget veggdyr i en leilighet i 4 egt og 5 egt. Dette er en forsikringssak og styret er i gang med bekjempelse av veggedyrene i samarbeid med phm skadedyrkontroll. Det har ikke blitt funnet veggdyr i min leilighet, hverken døde eller levende. Men Jeg har fått totalt 3 stikk på armene mine, samt at det ble funnet to bittesmå spor under sengen som potensielt kunne være fra veggdyr. På bakgrunn av pågående behandling av oppgang hvor det har blitt påvist i noen leiligheter ble derfor seng, sofa og andre ting hvor det kan være dyr sendt på frys i -40' i 2 døgn. Soverom i leilighet ble behandlet med damp før det ble lagt ut tørkepulver i leiligheten som skal være der i 8 uker (ferdigstilt midt mai) Borettslaget blir fulgt nøye opp av phm skadedyr kontroll og arbeidet vil ikke avsluttes før samtlige leiligheter og oppgang kan friskskrives. Jeg har ikke fått bitt eller nye tegn til veggdyr etter at ting har vært på frys og sanering er iverksatt. Det er også funnet noen få skjeggkre, messingbiller og skrukketroll i en bod i borettslaget men aldri funnet i min bod.

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?

Ja

Beskriv: Det er montert to lamper/lysskinner på kjøkkenet som går ned mot benken, disse to er defekte. Uvisst hvorfor, har ikke vært forsøkt utbedret.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mener det var foretatt målinger av boligen ved forrige salg, dette var i 2015.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Jeg har selv sittet i styret og er ikke kjent med noen konflikter.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at noe skal gjøres i nærmeste fremtid, men det kan oppstå ting eller oppgraderinger som trengs i et så gammelt bygg. Det har blitt gjort relativt store endringer de siste årene som har ført til økte kostnader så vet at det per nå ikke er store oppgraderinger som trengs. Det som har blitt gjort de siste par årene er: bergvarme, bytting av vindu, bytting av dører samt oppgradering av baderom.

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?

Ja

Beskriv: Det er verdt å nevne at det er noen fuktskader på innebygd nattbord, skader i vinduskarm (ikke på eller i nærheten av selve vinduet), noen fuktskader på kjøkkeninnredning og noe slitasje på kjøkkenvasken og benkeplaten. Dette er også nevnt i rapporten fra takstmann.

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: 36-0023/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svendsen, Cilia	2025-04-07

Identifikasjon

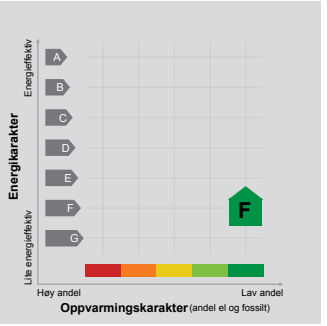
bankID Svendsen, Cilia

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 174
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80200862
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-91198
Dato	12.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 kjølelribber 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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.

Øvre Rosenhoff Borettslag

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 21.05.2024, 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 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.

_ _ _ _

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:

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

   Link: https://us06web.zoom.us/j/82033789412

   Oppgi passord: 615500

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: 820 3378 9412 #
   Passord: 615500 #

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

Tirsdag 21.05.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen forelå ikke ved utsendelse. Denne fremlegges på generalforsamlingen.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status baderomsrehabilitering

Kort orientering fra styret om prosjektet og forslag til løsning ved ønske om utvidelse av bad

5. Forslag

5.1 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen om at det skal utredes muligheten for å montere balkonger

Tross økte kostnader grunnet bad-prosjektet i sommer, ønsker jeg at mulighetene for balkong utredes. Fordelene ved dette, som beskrevet nedenfor, mener jeg er større enn ulempen ved økt fellesgjeld. Dersom balkonger skal monteres, haster det også

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

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

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

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

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

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

5.2 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen om endring av husordensregler

De nåværende reglene for hund i bakgården er uklare. Det er mange beboere i borettslaget som har hund, og det er fint å kunne oppholde seg i bakgården sammen med hundene sine. Dessverre er det vanskelig for hundeeiere å benytte bakgården når hunden må sitte igjen alene i leiligheten, da hunder kun kan være alene en begrenset tid per dag. Å ta hund med i bakgården skal selvfølgelig være under forutsetning av at eierne er tilstede, hundene er i bånd og ikke opptrer sjenerende, og at det umiddelbart ryddes etter hundene.

Forslag til vedtak: Det foreslås at husordensreglene endres som følger:

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Silje Eiane (går ut av styret)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Syed Wali Haider Hilani og Olav Guillon Riseth

Styremedlem på valg: Cilia Svendsen ble valgt inn for ett år i 2024. Peder Torp Mathisen har flyttet og gått ut av styret siden forrige generalforsamling

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Joan Maria Planas Pons og Henrik Eftang Rø

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2024

Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Styreleder, Silje Eiane
Styremedlem, Olav Guillon Riseth
Styremedlem, Syed Wali Haider Gilani
Styremedlem, Peder Torp Mathisen
Styremedlem, Cilia Svendsen
Varamedlem, Joan Maria Planas Pons
Varamedlem, Henrik Eftang Rø

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 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, Silje Eiane
Styremedlem, Cilia Svendsen
Styremedlem, Peder Torp Mathisen
Styremedlem, Syed Wali Haider Gilani
Styremedlem, Olav Guillon Riseth
Varamedlem, Joan Maria Planas Pons
Varamedlem, Henrik Eftang Rø

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.orb@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Øvre Rosenhoff Borettslag

Øvre Rosenhoff Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954511138. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 84 boligenheter og 6 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Parkering

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Kostnad for nøkkel

belastes andelseier. Skilt til postkasse kan bestilles hos posten. Styret fikser navn på ringeklokke på forespørsel fra beboer.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Jevnlig vernerunde

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet henvendelser fra andelseiere og øvrig påfallende oppgaver fortløpende.

På våren ble det gjennomført vedlikeholdsarbeid av balkongene i Trondheimsveien 172. Balkongene ble pusset, malt og vasket.

Det har pågått en reklamasjon på varmeanlegget i 2023. Etter feilsøking og mye dialog med AF-gruppen ble det funnet en feilkobling i elektrokjelen fra start av anlegget, denne feilen har medført at anlegget ikke har gitt optimal varme på de kaldeste dagene. Med god hjelp fra vaktmester som er ny servicepartner på varmeanlegget ble dette oppdaget og ordnet opp.

I 2023 har Rentokil være på befaring hver tredje måned for å se til og for å forebygge rotteaktivitet. Det er noe rotteaktivitet utendørs. Ikke oppdaget store endringer av aktivitetesnivå innendørs. I 2022 ble det montert rotteklaff i avløpet, for å forebygge inngang via kommunalt avløpslrør.

Dørene til borettslaget har fortsatt vært trøblet og på generalforsamling i mai ble det

besluttet å erstatte dørene. Etter innhenting av flere tilbud ble det besluttet at Nytt Prosjekt skulle levere nye dører til borettslaget. Nye dører leveres og monteres i 2024.

Tidligere var det også besluttet at styret kunne utrede mulig oppgradering av baderom. Styret ba om bistand fra OPAK til kartlegging og prosjektstyring. På generalforsamling var OPAK å presenterte tilstandsvurdering av baderom og avløpsrør hvor de anbefalte borettslaget totalrehabilitering av baderommene, strømpekjøring av avløpsrør på sted for opprinnelig kjøkken, siden det er mange kjøkken som er flyttet til stue, og at avløp fra kjøkken som har ny plassering koles til avløpsstammen i badet. Borettslaget ønsket et tydeligere kostnadsestimat knyttet til prosjektet. OPAK og styret jobbet videre med dette utover høsten og det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling februar 2024.

Det har vært gjennomført to dugnader, en vårdugnad og høstdugnad. Vasking og rydding av innvendig og utvendige fellesareal har vært fokus, samt opprydding i hage og busker.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr [ ], og endringer i disponible midler på kr [ ].

Driften er /ikke/ basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

02.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 244 520	4 187 083	4 446 676	4 581 283
Sum		**4 244 520**	**4 187 083**	**4 446 676**	**4 581 283**
Ekstraordinære inntekter	2	0	18 460	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**18 460**	**0**	**0**
Sum		**4 244 520**	**4 205 543**	**4 446 676**	**4 581 283**
Forretningsførsel og revisjon	3	222 866	224 880	233 971	244 684
Lønn og honorarer	4	142 625	142 625	142 625	142 625
Vedlikehold	5	299 250	707 452	480 000	475 000
Eksterne tjenester	6	420 183	266 104	408 256	340 200
Kabel-tv og bredbånd		230 292	199 498	208 027	224 060
Forsikring		186 271	170 822	187 904	199 178
Kommunale avgifter		612 585	518 031	640 572	705 500
Brensel og strøm		565 083	605 875	700 000	600 000
Andre driftsutgifter	7	74 898	102 090	60 000	80 000
Sum		**2 754 052**	**2 937 377**	**3 061 356**	**3 011 247**
Driftsresultat		**1 490 468**	**1 268 166**	**1 385 320**	**1 570 036**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	119 659	143 459	0	0
Renteinntekter	8	46 424	17 099	3 700	1 200
Rentekostnad	9	861 014	497 126	661 677	961 614
Andre finansposter	10	15 716	14 899	15 000	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-679 215**	**-321 669**	**-642 977**	**-955 414**
Årsresultat	**11**	**811 254**	**946 497**	**742 343**	**614 622**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-588 328	-750 256	-688 878	-613 582
Endring i disponible midler	**11**	**222 926**	**196 241**	**53 465**	**1 040**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		110 000	110 000
Bygninger	12	5 568 297	5 568 297
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**5 680 897**	**5 680 897**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 857	166 814
Forskuddsbetalte kostnader	14	51 537	50 247
Andre fordringer		0	4 476
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	4 574
Innestående på driftskonto		1 643 022	1 445 167
Innestående på særvilkår	15	43 344	42 322
Sum omløpsmidler		**1 755 760**	**1 713 599**
SUM EIENDELER		**7 436 657**	**7 394 496**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	8 400	8 400
Annen egenkapital 1.1		-11 556 640	-12 503 137
Årets resultat	11	811 254	946 497
Sum egenkapital	**17**	**-10 736 986**	**-11 548 240**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	16 776 727	17 365 055
Borettsinnskudd		1 147 709	1 147 709
Sum langsiktig gjeld		**17 924 436**	**18 512 764**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	23 419
Gjeld til forvaltningsklient		-49	-49
Leverandørgjeld		59 145	173 927
Påløpne renter		93 409	66 919
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	60 847
Annen kortsiktig gjeld		96 702	104 908
Sum kortsiktig gjeld		**249 207**	**429 972**
Sum gjeld		**18 173 643**	**18 942 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 436 657**	**7 394 496**

Oslo 31.12.23
Styret i Øvre Rosenhoff Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Silje Eiane
Styreleder

Olav Guillon Riseth
Styremedlem

Syed Wali Haider Gilani
Styremedlem

Cilia Svendsen
Styremedlem

Peder Torp Mathisen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 609 628	2 782 164	2 782 412	2 752 369
3602 Leieinntekt forretningslokaler	204 540	182 772	204 541	212 723
3607 Renter og avdrag	1 349 904	1 123 164	1 350 475	1 537 743
3609 Brenseltillegg	8 448	8 448	8 448	8 448
3630 Dugnadsbidrag	72 000	87 000	100 800	70 000
3692 Inntekt vaskeri	0	3 535	0	0
Sum	**4 244 520**	**4 187 083**	**4 446 676**	**4 581 283**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	0	18 460	0	0
Sum	**0**	**18 460**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter i 2022 var erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 500	5 500	5 880	5 720
Forretningsførerhonorar	181 692	169 968	181 696	188 964
Aksjeutbytte fra OBF	-119 659	-143 459	0	0
Annen regnskapsførsel	35 674	49 412	46 396	50 000
Sum	**103 207**	**81 421**	**233 971**	**244 684**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 116 Øvre Rosenhoff Borettslag

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	125 000	125 000	125 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625	17 625	17 625
Sum	**142 625**	**142 625**	**142 625**	**142 625**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	167 343	558 145	480 000	475 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	103 707	123 430	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	978	6 825	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	20 284	19 052	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	6 938	0	0	0
Sum	**299 250**	**707 452**	**480 000**	**475 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	155 995	119 641	104 976	150 800
6360 Renhold	102 750	121 696	128 280	114 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	15 993	25 000	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	151 645	0	150 000	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	9 794	8 775	0	0
Sum	**420 183**	**266 104**	**408 256**	**340 200**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6550 Driftsmateriale	0	18 990	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 768	3 588	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	4 950	0	0
6905 Mobiltelefon	5 460	5 235	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 530	10 357	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 593	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	8 022	5 700	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	8 385	0	0
7790 Andre driftskostnader	40 625	37 796	60 000	80 000
Sum	**74 898**	**102 090**	**60 000**	**80 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	46 424	12 710	1 200	1 200

Noter 116 Øvre Rosenhoff Borettslag Orgnr: 954511138

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	4 390	2 500	0
Sum	**46 424**	**17 099**	**3 700**	**1 200**

Noter 116 Øvre Rosenhoff Borettslag

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Renter lån 8398.71.51520	115 224	66 801	88 864	128 899
8146 Lånenr 8398.71.86561	527 553	298 933	404 441	599 323
8156 Lånenr 8398 71 26771	68 540	45 875	53 492	64 151
8157 Lånekonto 8398.72.04233	149 697	85 517	114 880	169 241
Sum	**861 014**	**497 126**	**661 677**	**961 614**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	15 716	14 899	15 000	5 000
Sum	**15 716**	**14 899**	**15 000**	**5 000**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 283 627**	**1 087 386**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	811 254	946 497
Avdrag langsiktig lån	-588 328	-750 256
B. Årets endring i disponible midler	**222 926**	**196 241**
C. Disponible midler 31.12	**1 506 553**	**1 283 627**

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 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	15 630	14 340
1749 Forskuddsbetalte kostnader	35 907	35 907
Sum	**51 537**	**50 247**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 43 343,51 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:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering knyttet til ENØK prosjektet			Rehabilitering vedr. asbestsanering samt refinansiering av lån 8398.71.56689.
Lånenummer:	**83987186561**	**83987151520**	**83987126771**	**83987204233**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2007	2021
Rentesats:	5.90 %	5.90 %	5.90 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	01.09.2049	10.07.2039	15.11.2027	15.10.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000	3 190 000	4 800 000	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	10 590 600	2 347 468	1 489 862	2 993 534
Avdrag i perioden:	203 875	98 204	274 586	68 072
Lånesaldo 31.12:	**10 386 725**	**2 249 264**	**1 215 276**	**2 925 462**
Saldo 5 år frem i tid:	9 379 039	1 742 718	0	2 570 099

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987126771	3	23 757	71 271
	1	22 372	22 372
	3	18 883	56 649
	1	17 498	17 498
	5	17 027	85 135
	5	16 910	84 550
	32	13 891	444 512
	32	12 754	408 128
	2	12 584	25 168
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987151520	3	43 970	131 910
	1	41 406	41 406
	3	34 949	104 847
	1	32 385	32 385
	5	31 514	157 570
	5	31 297	156 485
	32	25 710	822 720
	32	23 605	755 360
	2	23 291	46 582
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987186561	3	203 046	609 138
	1	191 207	191 207
	3	161 387	484 161
	1	149 548	149 548
	5	145 527	727 635
	5	144 522	722 610
	32	118 723	3 799 136

Lån

	32	109 006	3 488 192
	2	107 554	215 108
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987204233	3	57 189	171 567
	1	53 854	53 854
	3	45 455	136 365
	1	42 121	42 121
	5	40 988	204 940
	5	40 705	203 525
	32	33 439	1 070 048
	32	30 702	982 464
	2	30 293	60 586

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	Silje Eiane (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Syed Wali Haider Gilani (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Olav Guillon Riseth (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Peder Torp Mathisen (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Cilia Svendsen (sign.)	13.05.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Øvre Rosenhoff Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Rosenhoff Borettslag som viser et overskudd på NOK 811 254. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	05/13/2024 15:24:32

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Rosenhoff Borettslag tirsdag 21.05.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Øvre Rosenhoff Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 33 andelseiere, til sammen 33 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:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Silje Eiane og Syed Wali Haider Gilani 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen forelå ikke ved utsendelse. Denne fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 125 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status baderomsrehabilitering

Kort orientering fra styret om prosjektet og forslag til løsning ved ønske om utvidelse av bad

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen om at det skal utredes muligheten for å montere balkonger

Saken ble debattert blant de fremmøtte

Saken ble fremmet for avstemning

Vedtak:
Forslaget falt

5.2 Forslag fra Stian Carstens Bendiksen om endring av husordensregler

De nåværende reglene for hund i bakgården er uklare. Det er mange beboere i borettslaget som har hund, og det er fint å kunne oppholde seg i bakgården sammen med hundene sine. Dessverre er det vanskelig for hundeeiere å benytte bakgården når hunden må sitte igjen alene i leiligheten, da hunder kun kan være alene en begrenset tid per dag. Å ta hund med i bakgården skal selvfølgelig være under forutsetning av at eierne er tilstede, hundene er i bånd og ikke opptrer sjenerende, og at det umiddelbart ryddes etter hundene.

Saken ble debattert blant de fremmøtte

Saken ble fremmet for avstemning

Vedtak:
Det ble gjort slik vedtak:

Husordensreglene endres som følger:

"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."

Forslaget ble vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Silje Eiane (går ut av styret)

Olav Guillon Riseth stilte som kandidat

Vedtak:
Olav Guillon Riseth ble valgt som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Syed Wali Haider Hilani og Olav Guillon Riseth

Styremedlem på valg: Cilia Svendsen ble valgt inn for ett år i 2024. Peder Torp Mathisen har flyttet og gått ut av styret siden forrige generalforsamling

Viola Svens stilte som kandidat styremedlem for 2 år

Cilia Svendsen stilte som kandidat styremedlem for 1 år

Vedtak:
Viola Svens ble valgt som styremedlem for 2 år

Cilia Svendsen ble valgt som styremedlem for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Joan Maria Planas Pons og Henrik Eftang Rø

Ingen kandidater meldte seg som varamedlem

Vedtak:
.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:09
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Olav Guillon Riseth, valgt for 2 år
Styremedlem, Viola Svens, valgt for 2 år
Styremedlem, Syed Wali Haider Gilani, 1 år igjen
Styremedlem, Cilia Svendsen, valgt for 1 år

Protokoll for Øvre Rosenhoff Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Syed Wali Haider Gilani (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Silje Eiane (sign.)	22.05.2024



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.

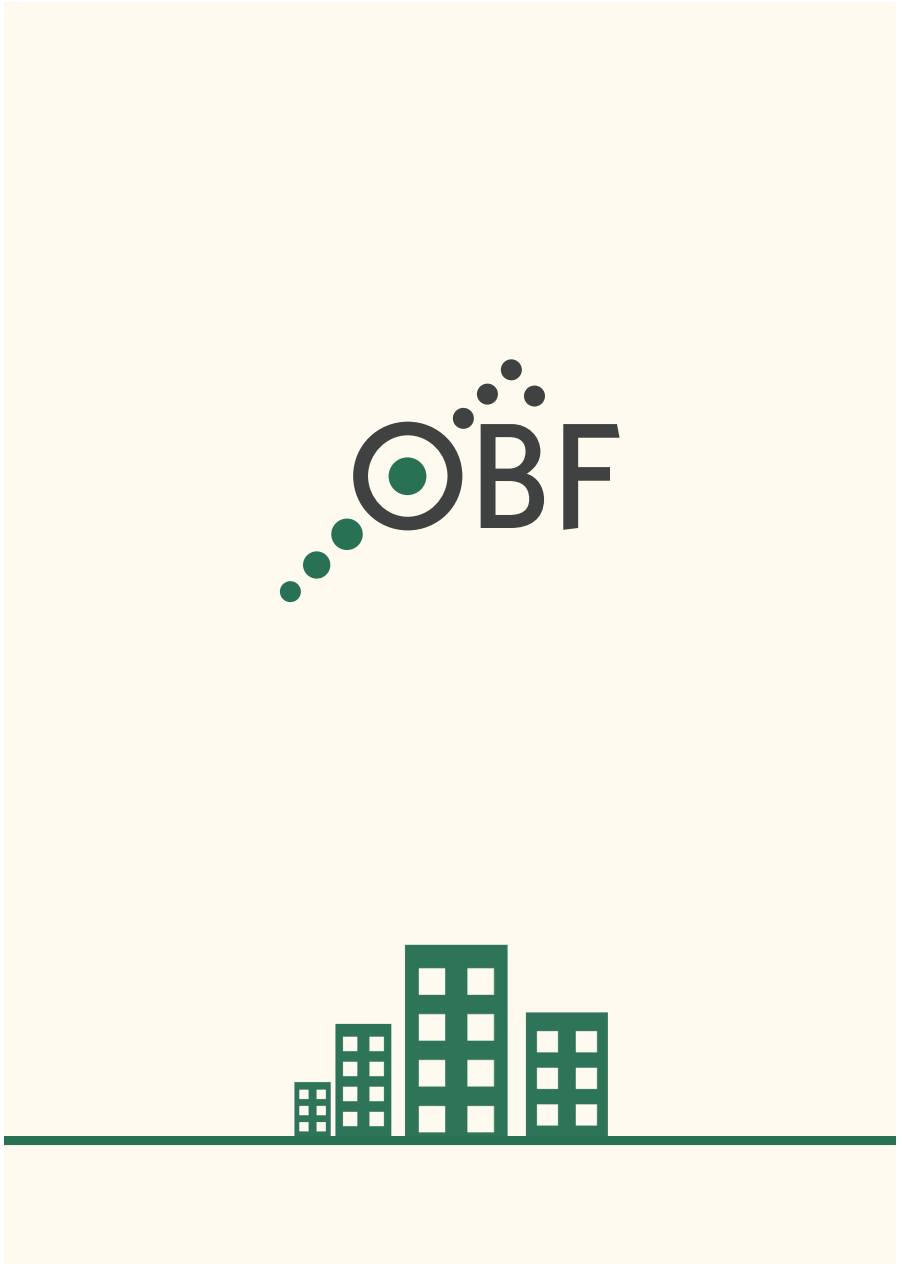
2. Ringe inn fra telefon

   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

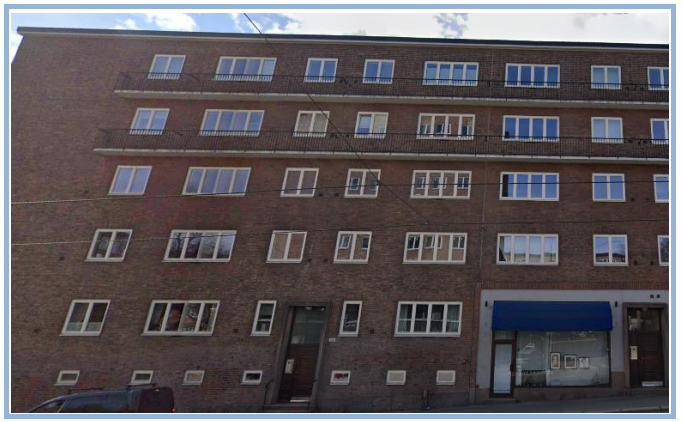


139718 Trondheimsveien 172-182

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.

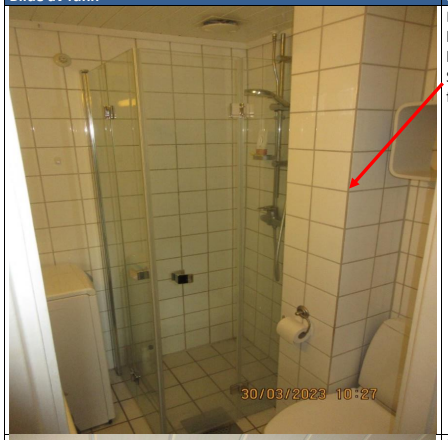
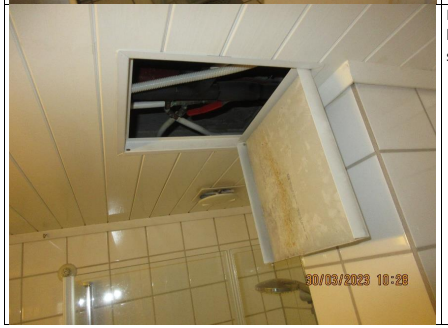
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

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.

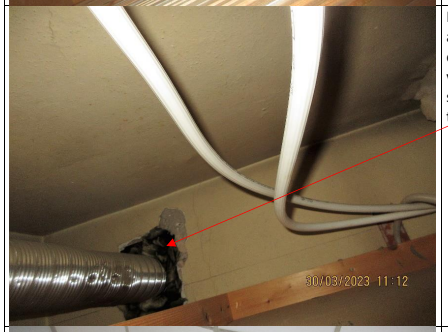
Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

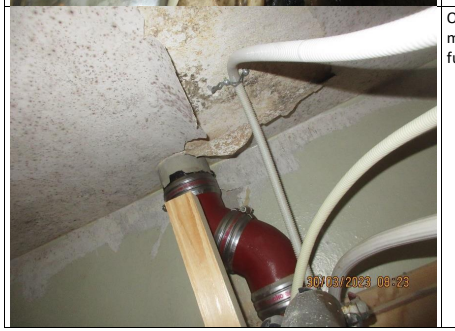
- Rapport fra Rørleggersentralen, datert 21.05.2021, som beskriver tilstanden til rør i kjeller etter en visuell inspeksjon.

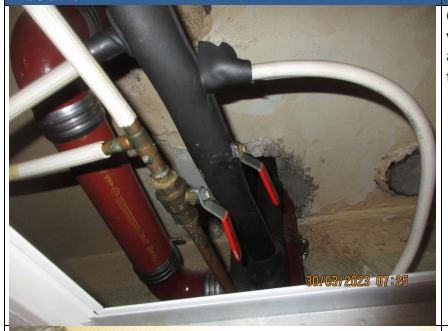
Funn fra befaringen

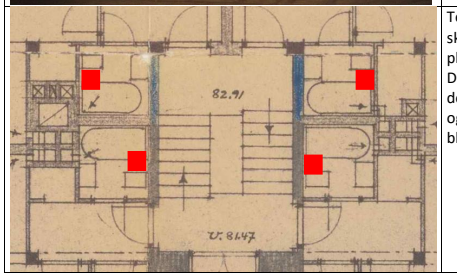
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser et av badene som ble befart. Badene er på ca.4 m2 og har servant, dusjhjørne og toalett. Sjakten hvor avløp og vannrør er ført er merket med rød pil.
	På badene er det montert en luke i himlingen med tilgang til stoppekran.

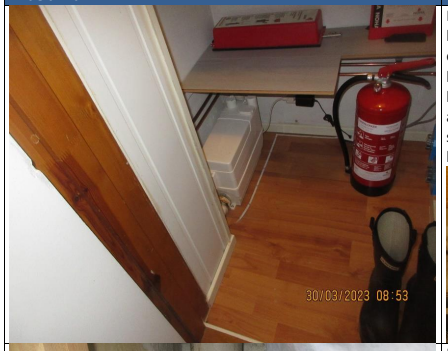
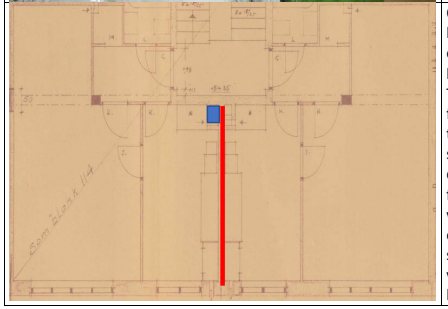
Bilde av funn	Beskrivelse
	I arealet over himlingen er det tilgang til koblinger og stoppekran. Vannrøret som føres fra kjeller opp i leilighetene er utført i isolerte kobberrør. Avløpet er utført i MA rør.
	Bildet er tatt i luken på en annen leilighet enn bilde over, her er det benyttet en blanding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

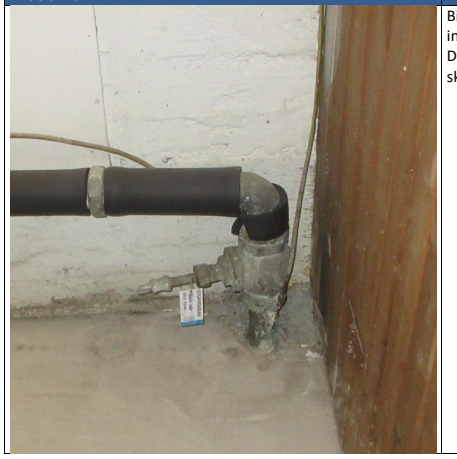
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser en gjennomføring gjennom vegg til et avløpsrør fra kjøkken i leiligheten over. Her er gjennomføringen tettet med byggskum. Byggskum som er benyttet er ikke godkjent som brannsikring rundt gjennomføringen.
	I himlingen er det montert et avtrekk til ventilasjonene,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

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

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

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

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

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

Vurdering/årsak

Baderommene:

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

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

Kjøkken :

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

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

Avløpsrør og vannrør generelt

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

Andre forhold

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

Tiltak

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

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

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

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

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

Tiltakene som anbefales er som følger:

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

Kostnader



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	
Kvalitetskontroll 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.

OPAK

RAPPORT

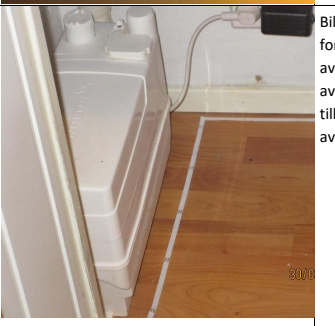
140870 Prosjektadm. våtrom

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

OPAK

RAPPORT

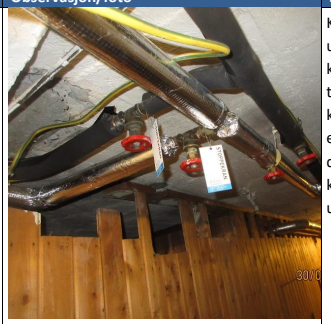
140870 Prosjektadm. våtrom

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

OPAK

RAPPORT

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 lekkasjeføler 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.	.....	Kr. .....pr. stk
Det må medtas pris for etablering av ny kurs til badet fra sikringsskap.	.....	Kr. .....pr. stk

for **OPAK AS**

Tormod Gundersen
Prosjektleder

Distribusjon:
Vedlegg:

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

OM IN-ORDNING



IN-ORDNING FOR BORETTSLAG

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

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

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

Laget kan inngå avtale med forretningsfører og 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

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.

Sist revidert 21.05.2024

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.

Sist revidert 21.05.2024

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10016	**Fødselsdato eier:** 13.07.1988
Trondheimsveien 174	**Type:**	Frittstående borettslag	
0570 OSLO	**Eiere:**	Cilia Svendsen	
Organisasjonsnr: 954 511 138	**Andelsnr:**	12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 916**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	200
	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	188
	Renter og avdrag	668
	Felleskostnader	2 526
	Renter og avdrag	301
	Avdrag IN-lån	477
	Renter IN-lån	1 456

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	474 760	Gjeld siste årsoppg.:	476 116
Klient ajourf. lån:	45 836 531,79	Klient gj. s. årsoppg.:	45 979 562

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 05.03.2025: 882 004
Andel av saldo: 9 133
Første termin/første avdrag: 15.12.2007 (siste termin 15.11.2027)

Lånenummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 05.03.2025: 2 136 263
Andel av saldo: 22 121
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 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 294
Saldo per 05.03.2025: 10 159 818
Andel av saldo: 105 204
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 05.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 260
Saldo per 05.03.2025: 2 852 145
Andel av saldo: 29 534

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10016	**Fødselsdato eier:** 13.07.1988
Trondheimsveien 174	**Type:**	Frittstående borettslag	
0570 OSLO	**Eiere:**	Cilia Svendsen	
Organisasjonsnr: 954 511 138			

3: Fellesgjeld

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

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 05.03.2025: 29 818 457
Andel av saldo: 308 769
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Olav Guillon Riseth
Adresse:	Trondheimsveien 180
Postnr/-sted:	0570 OSLO
E-post:	styret.orb@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	476 116	Andre inntekter:	3 993
Annen formue:	321 280	Utgifter:	12 767		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 919
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

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:	H0102
Etasje:	1276	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	37		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	116-200	P-rom	37
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10016	**Fødselsdato eier:**	13.07.1988
Trondheimsveien 174	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Cilia Svendsen		
Organisasjonsnr: 954 511 138				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Våren 23 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeid av balkongene i Trondheimsveien 172. Balkongene ble pusset, malt og vasket.
På XO i 2024 ble det besluttet at styret skal gå videre med løsningsforslag vedr baderomsrehabilitering fra OPAK. Rapport med med informasjon kan fås av forretningsfører. Baderomsrehabiliteringen vil finansieres ved låneopptak. Ved låneopptak vil felleskostnadene økes iht gjeldende nedbetalingsplan. Anslag økning felleskostnader og gjeld 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

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.

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.

DYREHOLD
Husdyrhold tillatt med forbehold om godkjenning

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

LÅN
Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368682059 (DNB). Lånopptak ifbm felles baderomsrehabilitering i borettslaget.
For øvrig er det ingen andre særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

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

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

Boligopplysninger:

Øvre Rosenhoff Borettslag	**Vår ref.:**	116/10016	**Fødselsdato eier:**	13.07.1988
Trondheimsveien 174	**Type:**	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	**Eiere:**	Cilia Svendsen		
Organisasjonsnr: 954 511 138				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
5. mars 2025	116/10016/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20250419	**36-0023/25**

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

E- post: l.nilsen@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 959 36 814

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Øvre Rosenhoff Borettslag**
ANDELSSNUMMER: **12**
EIER(E): **Cilia Svendsen**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

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 – innkriving – 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 08.04.08**
Fra:
Saksbehandler: Henry Bronken **Saksnr: 199700332**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Trondheimsveien 172

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Gry Kleppe

Dato: 11.04.2008

Saksnr: 200006861 - 10

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Trondheimsveien 172 - 182

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1167-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lance & Hauff,

under 20/12.1935, anmeldte byggearbeide

våningshus, Sinsen,

på gårds nr. 83, bruks nr. 124,

tomt nr. - vei Kv. XXVII,

tilhørende Brüdrene Johnson, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/10.37 er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

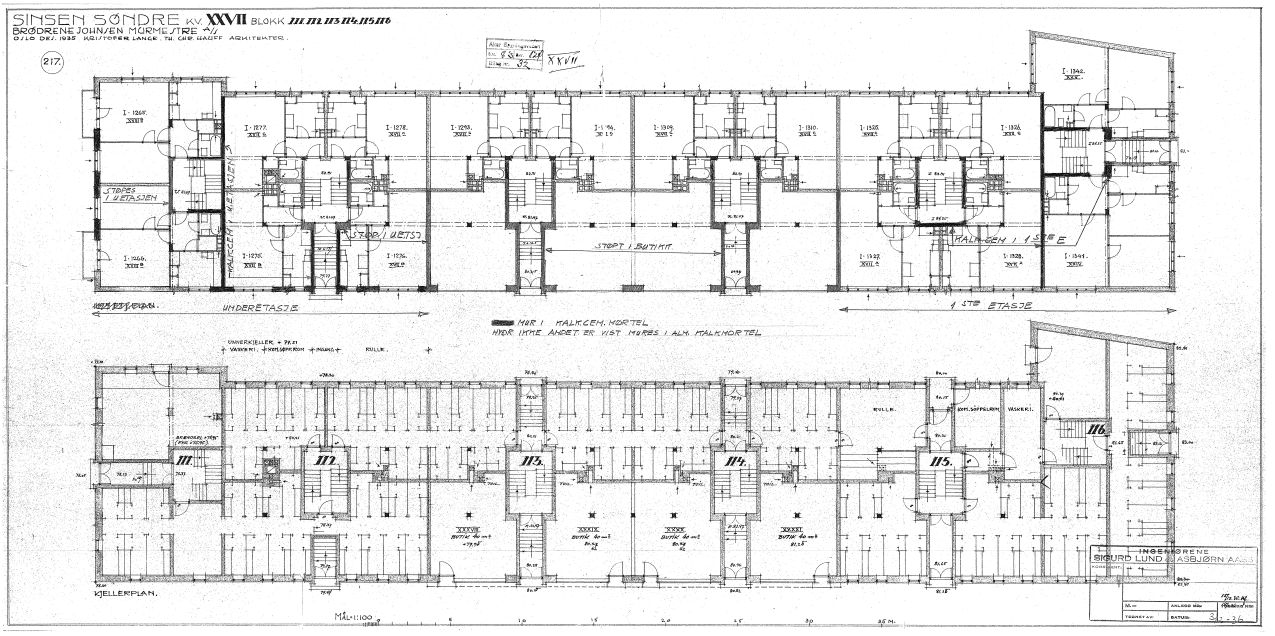
Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

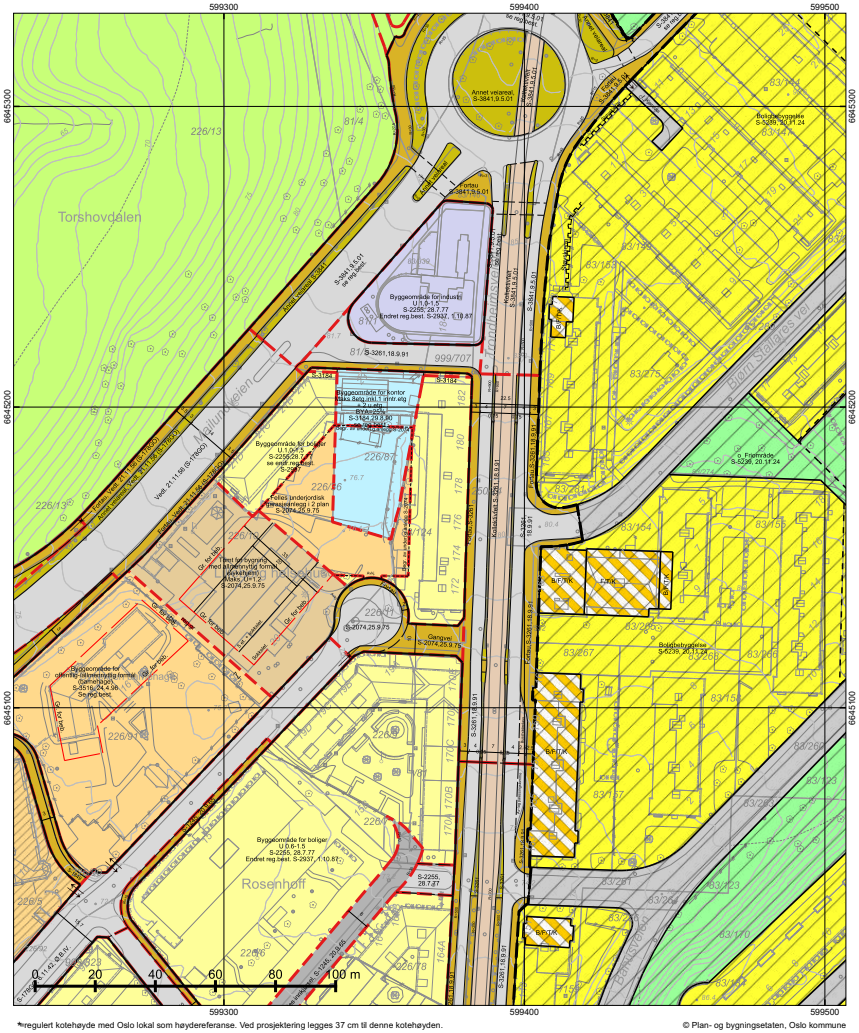
Feiermesteren, den 29/6.1937.

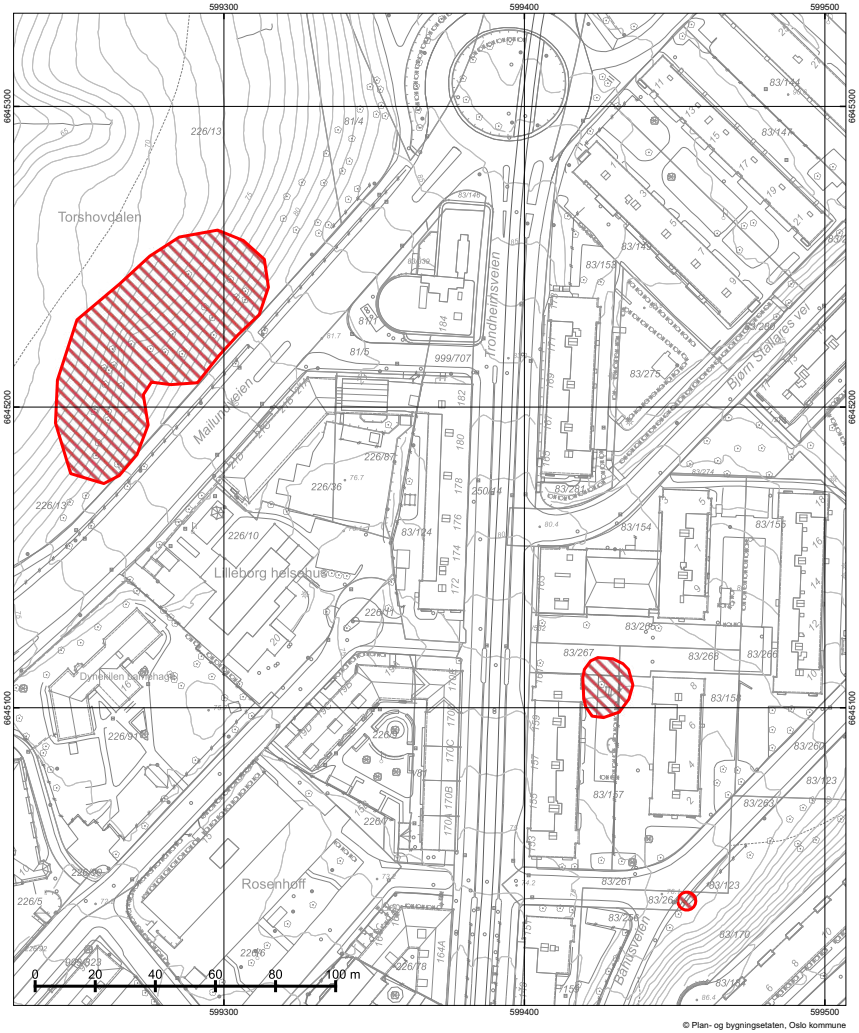
Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.


SINSEN SØNDRE kv. XXVII BLOKK III II IV V VI
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S
OSLO DES. 1935 ARKITEKTER LANGE OG DAHL MAST ARKITEKTER
217
XXVII
STØPES I UETASJEN
TRAPPEHUS MED HEISSJAKT
STØPT I UETG
STØPT I BUTIKK
MALKEGEN I 1STE E
UNDERETASJE
1 STE ETASJE
MUR I MALKEGEM. MORTEL
HVOR IKKE ANDET ER VIST MURES I ALM. MALKMORTEL
KJELLERPLAN.
MÅL 1:100
INGENIØRENE
SIGURD LUND OG ASBJØRN AAS


599300
599400
599500
6645300
6645200
6645100
Torshovdalen
Rosenhoff
Trondheimsveien
Bjølsengata
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Bjølsenveien
Bjølsenlokket
Bjølsenlokket
Bjølsenlokket



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

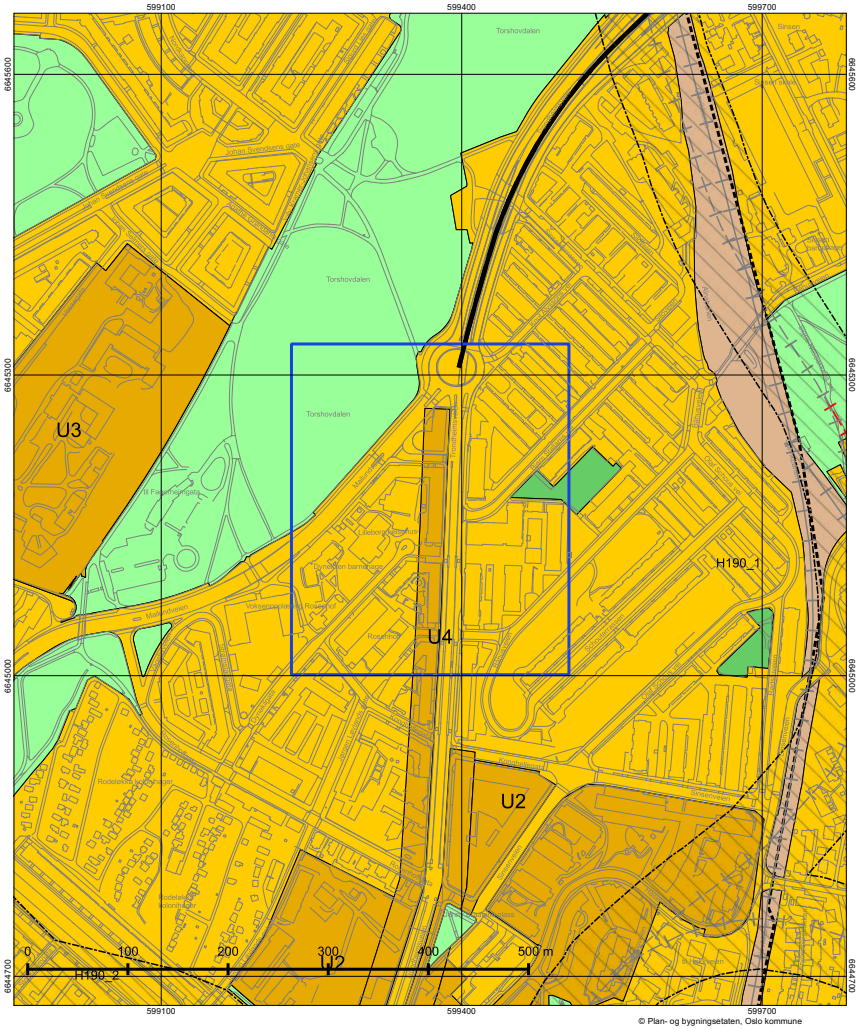
Dato: 05.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327585/ 86506869
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 174
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/124

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327585/86506869
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

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.

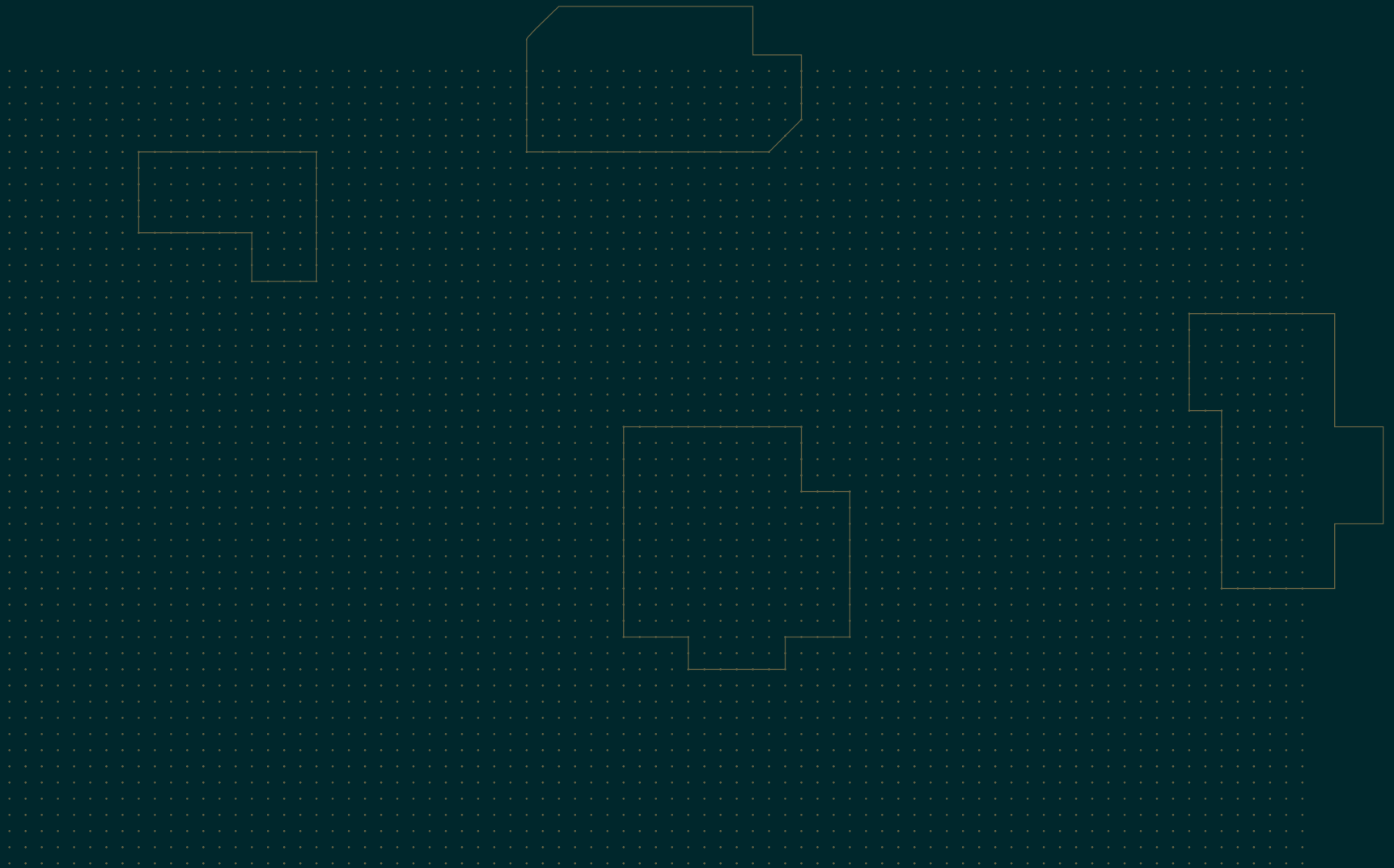
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 36-0023/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 174 0570 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no