

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Strømstadgata 10
0569 OSLO
Gnr./Bnr.: 226/63
Oslo kommune

Rapportdato: 27.08.2026
Befaringsdato: 18.08.2026
Referansenummer: 15084986

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 54 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 54 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.08.2026
Referansenummer	15084986
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0177
Hjemmelshaver/selger	Eirin Hulbak Skaar
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Eirin Hulbak Skaar
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	27.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Strømstadgata 10
Postnummer/sted	0569 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	226/63
Andelsnr.	47
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3
Tomt	Eiet tomt: 366 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1924		

Tomtebeskrivelse

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

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1924.Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. (Taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2004. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer ved elektrisitet via stedvis panelovner og gulvvarme på bad. Peisovn på stue.

Boligen inneholder

Entré, kjøkken, toalettrom, bad, stue soverom og kontor/soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med tilkomst fra entré		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Ventilasjon	9	
		Fordelerskap og fordelerstammer	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	Kr 0 - 10 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom - Med tilkomst fra entré.		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Ventilasjon	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate himling	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54			54	
	Entré, kjøkken, toalettrom, bad, stue soverom og kontor/soverom.				
Kjelleretasje		7		7	
		Bod			
SUM	54	7		61	
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldige steder fra ca. 2,30 meter takhøyde på bad og opptill 2,75 meter takhøyde på stue.

Leiligheten disponerer en bod merket H203 ved kjelleretasje. Boden er oppmålt til 7m2 (BRA-e). Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.8.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2016.

Rapport

Våtrom - Med tilkomst fra entré

Bad oppgradert 2016. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte og malte vegger. Nedsenket himling. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Dusjvegg med skyvedør på skinne mot gulv. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerstammer og stoppekraner plassert bak inspeksjonsluke i himling. Avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom ved kontor/sovero,. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 49,5 prosent, ved 20.8 celsius med duggpunkt på 9.9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og ikke luftespalte mellom dør og terskel. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Det er ikke etablert fordelerskap og fordelerstammer bak inspeksjonsluke i himling har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader i tiliggende konstruksjoner hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra omkring 2016. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Nedfelt keramisk platetopp. Stekeovn under benk. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det ikke kan verifiseres fraluftsventil fra rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom - Med tilkomst fra entré.

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt toalett. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Sanitærutstyr og innredning	Lekkasje fra toalettsisternen er registrert. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon, men erfaringsmessig skyldes slike forhold ofte slitte pakninger, defekt innløpsventil eller andre komponentfeil. Konsekvens/foreslått tiltak er videre kartlegging om det er behov for utskiftning, eller om lokale utbedringer er mulig.
		Innredningen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader (svelleskader og lignende). Konsekvens/foreslått er komplett utskiftning når dette vurderes som nødvendig.
TG 3	Ventilasjon	Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for byggteknisk inspeksjon for å undersøke om tilfredsstillende ventilasjonsløsning er mulig å etablere. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider og materialevalg. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør vurdert å være tilkoblet tilførselrør av kobber. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør (uten fordelerskap) er plassert i himling på bad bak inspeksjonsluke . Leilighetens stoppekraner er plassert på fordelerstammer. Synlige avløpsrør i plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil på kontor/soverom. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på ukjent eksakt årstall og størrelse plassert under kjøkkenbenk.

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

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men omfanget/utførelsen av arbeidet er ikke kjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at avløpsrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men omfanget/utførelsen av arbeidet er ikke kjent. Avløpsrør av jern/soil (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater og nedsenket himling med downlights ved entré. Malte profilerte innerdører.

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

Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon

TG 2	Overflate himling	Det observeres tegn til riss/oppsprekking i himling på stue. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Dørbladene kommer i kontakt med karmene/terskler slik at dørene ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dører/karmer eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

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

Ildsteder

TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Skorstein har ikke fire frie sider da kjøleskap/fryser står inn mot skorsteinen på kjøkken. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Kostnader kan øke betraktelig dersom en inspeksjon avdekker at ombygging for å synliggjøre pipen er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2. Etasje	
TG 1	2. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

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

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig av borettslaget.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2004.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på utvendig overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 25.2.2022, og har referansenummer 5243983. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

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

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 26.3.2015). Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Strømstadgata 10, 0569 OSLO

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømstadgata 10	Strømstadgata 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden juni 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 76594954

Informasjon om selger

Selger

Skaar, Eirin Hulbak

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført vinteren 2024/2025. Årsmiddel 74 Bq/m3 på soverom og 61 Bq/m3 på soverom 2.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21127093

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eirin Hulbak Skaar	**2026-08-17**

Identification

Eirin Hulbak Skaar

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3
Strømstadgata 10
0569 OSLO

Vår ref.: 851/47
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Eirin Hulbak Skaar

Fødselsdato eier: 27.02.1995

Organisasjonsnr: 968 118 072 **Andelsnr:** 47

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 337**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 821
Tilleggsytelser:	Internett	258
	Kabel-TV	258

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	214 636	Gjeld siste årsoppg.:	230 264
Klient ajourf. lån:	25 662 771,40	Klient gj. s. årsoppg.:	27 531 324

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366751061, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 12.08.2026: 25 662 771
Andel av saldo: 214 637
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingvild Hulløen
Adresse:	Vågebyveien 17
Postnr/-sted:	0569 OSLO
Telefon:	Mob.: 99551029
E-post:	styret.rosenhoff@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	230 264	Andre inntekter:	1 272
Annen formue:	20 178	Utgifter:	11 833		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	47	Partialobligasjonsnr:	47

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1922
Gårds/bruksnr:	226/63

Boligopplysninger:

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3	**Vår ref.:**	851/47	**Fødselsdato eier:** 27.02.1995
Strømstadgata 10	**Type:**	Borettslag frittstående	
0569 OSLO	**Eiere:**	Eirin Hulbak Skaar	

Organisasjonsnr: 968 118 072

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 76594954

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2001	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				

Fasiliteter:

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 7.703 kvm. G.nr. 226, b.nr. 001, 002, 050, 052, 054, 059, 060, 061, 062, 063, 082, 083, 084 og 085.

Felleskostnader: varmtvann og fyring ikke inkludert

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

B/L Rosenhoff kv. III v/USBL

Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 23.01.2012

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	10/1740-12/1935 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 995 12 446	173

Gnr./bnr. 226/1 - Regulering av festeavgift for boligfestetomt

Vi viser til vårt brev datert 09.07.2010 hvor vi varslet om at Deres festeavgift ville bli regulert fra 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift beregnet ut fra endringen i konsumprisindeksen pr. 01.12.2011 blir kr 114 568,-.

Differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 01.12.-31.12.2011, kr 1177,-, vil bli lagt til neste krav om betaling.

Med vennlig hilsen
Tomteseksjonen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



INNKALLING 2026

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00

Rosenhoffstua

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00 - Felleslokalet Vågebyveien 23.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Pilotprosjekt og bruksendring av Rosenhoffstua

5.2 IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

5.3 Beredskapslager

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret foreslås endret fra 180 000,- til 185 000,-, i tråd med KPI-justering på 2,99% fra 2024 til 2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 185 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Pilotprosjekt og bruksendring av Rosenhoffstua

Saken er meldt inn av styret:

Etter at det nye felleslokalet i Vågebyveien 23 ble tatt i bruk våren 2024, har det vært lite utleie av den gamle Rosenhoffstua i Dynekilgata 2.

Styret sendte ut en spørreundersøkelse til alle beboere i april, for å undersøke hvordan de stiller seg til å gjøre om lokalet til et flerbruksrom/hobbyrom, verksted el.l. Det har kommet inn veldig mange svar på undersøkelsen, og de er overveldende positive til en slik endring. Undersøkelsen ga også mange nye ideer til bruksområder som kan tenkes i et slikt rom, og den ga innsikt i betalingsviljen beboere har for å kunne bruke slikt tilbud.

Det er bekymringer og forhold som må undersøkes nærmere før større endringer i bruken av rommet kan gjennomføres. Dette handler blant annet om adgangskontroll, støysikring mot leiligheter i oppgangen og annen sikkerhet knyttet til bruken av rommet, herunder brannsikring og andre HMS-forhold.

Hvis rommet gjøres om til hobbyrom/verksted el.l., er det sannsynlig at dagens mulighet til å leie Rosenhoffstua for overnatting vil forsvinne.

Styret ønsker muligheten til å utrede en slik bruksendring videre, herunder å sette i gang et pilotprosjekt som kan innebære at overnattingsmuligheten forsvinner. I en slik pilotfase kan ulike bruksområder, betalingsmodeller og måter å fordele ansvaret for lokalet på testes ut. Etter en prøveperiode må denne evalueres. Før noen endelige

valg tas om bruksområde, betalingsmodell mv., vil dette legges frem for borettslaget på nytt på en egnet måte.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å utrede hobbyrom/verkstedsprosjekt videre. Det innebærer at bookingmuligheter av Rosenhoffstua med nåværende bruksområde avsluttes.

5.2 IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Saken er meldt inn av Vetle Krogstad:

Bakgrunnen for forslaget er at felleskostnadene i dag oppleves som relativt høye. Selv om siste justering ikke var stor, var økningen betydelig i runden før, og det samlede nivået på felleskostnader påvirker etter mitt syn både bokostnader og attraktiviteten ved et eventuelt videresalg av boligene våre. Høy fellesgjeld og høye månedlige kostnader kan gjøre terskelen høyere for nye kjøpere og dermed svekke verdien i markedet.

Et av de klassiske argumentene for fellesgjeld har vært at borettslag oppnår gunstige lånebetingelser samlet. Slik situasjonen er nå, fremstår imidlertid renten på felleslånet som høyere enn det mange beboere kan oppnå gjennom egne boliglån. Det innebærer i praksis at flere av oss taper penger hver måned ved å være bundet til en dyrere finansiering enn nødvendig.

En IN-ordning vil gi den enkelte beboer mulighet – men ingen plikt – til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden og flytte denne over i eget boliglån. Dette vil kunne gi flere positive effekter for borettslaget:

- Lavere fellesgjeld kan gjøre boligene mer attraktive i markedet.

- Beboere får større fleksibilitet til å tilpasse egen økonomi og rentevilkår.
- Potensielt lavere risiko for betalingsutfordringer når flere kan optimalisere sin finansiering.
- Borettslaget står fortsatt fritt til å beholde dagens modell for de som ikke ønsker individuell nedbetaling.

Jeg mener derfor at styret bør utrede hva som skal til – juridisk, økonomisk og praktisk – for å etablere en slik ordning, og legge saken frem for generalforsamlingen slik at vi sammen kan ta stilling til om dette er riktig vei videre.

Forslag til vedtak: IN-ordning etableres.

Styrets innstilling: Styret har ikke inntrykk av at det er et bredt ønske i borettslaget om innføring av IN-ordning. Kostnaden ved å innføre og ha ordningen er relativt høy, og denne kostnaden må dekkes av alle andelseiere uavhengig av hvor mange som benytter seg av ordningen.

Faste kostnader for å ha ordningen, som må dekkes av alle beboere gjennom felleskostnadene:

- kr 30 125,- eks.mva. i etableringskostnad
- kr 24 837,50 for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger
- Sikringsordning som koster 0,6% av budsjetterte felleskostnader per år. For 2026 ville dette vært kr 42 113,-

Total kostnad for borettslaget vil altså være kr. **97 075,-** første år, deretter **66 950,-** per år resten av lånets løpetid.

Ved innføring av IN-ordning får alle andelseiere mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. I tillegg kommer et administrasjonsgebyr for andelseier på kr. 3 765,- per nedbetaling, som andelseier betaler.

Fordelen for den enkelte andelseier er i noen grad knyttet til en forventning om økt salgssum ved at fellesgjeld fjernes fra felleskostnadene. Denne fordelen utløses først ved et salg.

I tillegg kan en andelseier oppnå en rentegevinst dersom hen kan få lavere rente enn borettslagets ved annen finansiering. Borettslagets rente er i dag 4,99%. Hvis man kan få rente på f.eks. 4,75% i annen bank, vil dette gi en årlig gevinst på kr 840,- for en (relativt høy) andel fellesgjeld på kr. 350 000,-.

Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid. Dette innebærer at lånet heller ikke kan refinansieres. Hvis borettslaget får behov for å ta opp mer lån før dette lånet er nedbetalt, vil det måtte tas opp et helt nytt lån ved siden av (og eventuelt innføre ny IN-ordning for dette med kostnadene det fører med seg).

Basert på de totale kostnadene som alle andelseiere må dekke, at fordelene kun tilfaller de som ønsker og har anledning til å benytte seg av ordningen, og de begrensningene det legger på senere låneopptak, ønsker ikke styret å innstille på at dette forslaget vedtas.

5.3 Beredskapslager

Saken er meldt inn av Nora Konstanse Hansen:

Jeg har sett at flere borettslag går til innkjøp av felles beredskapslager. Jeg foreslår at vi gjør det samme for våre andelseiere, med tanke på det som tar størst lagringsplass: vann, mat, ved og dopapir.

Forslag til vedtak: Borettslaget går til innkjøp av beredskapslager til andelseiere. Kostnaden dekkes over fellesutgiftene.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Styret setter pris på ønsket om å tenke på fellesskap også når det gjelder beredskapsplanlegging. Det er likevel et viktig prinsipp at hver enkelt må ha ansvaret for sin egen beredskap, og dette vedtaket vil kunne pulverisere dette ansvaret.

Borettslaget har veldig mange beboere. Det er 103 enheter i gårdene våre, og styret har ingen oversikt over hvem som bor i leilighetene utover andelseiere og registrerte leietakere. Det finnes altså ingen oversikt over hvor mange mennesker et slikt beredskapslager vil måtte hensynta, og enda mindre disse menneskenes alder og andre individuelle behov. Folk kan ha veldig ulike behov og preferanser. Dette kan gjelde forhold som kosthold, allergier, medisiner osv. Å flytte ansvaret til styret vil derfor være veldig sårbart for den enkelte.

Et tilfredsstillende beredskapslager for alle beboere vil ta veldig stor plass, koste mye penger og innebære veldig mye jobb for styret. Et forsvarlig lager bare av vann må være minst 4000 liter (anbefalingen er hvertfall 20 liter per person), som skal skiftes en gang i året. Det meste i et beredskapslager må

skiftes ut og følges opp regelmessig. Hvis dette skal håndteres av styret vil det være stor fare for svinn, og det vil være utfordrende å gjøre disse store utskiftningene av innholdet i lageret ofte nok. Det er også mange ulike måter å sette sammen et beredskapslager på, og å forholde seg til innholdet i dette. Det er viktig at alle gjør dette på måter som oppleves som riktig og fornuftig for den enkelte. En husstands beredskapslager av mat, vann, ved og toalettpapir kan ved utskiftning og oppdatering av lageret inngå i det vanlige forbruket. Det vil også naturlig hensynta husstandens individuelle behov og preferanser.

I tillegg kommer at styremedlemmer skiftes hyppig, og det vil være risiko for at kunnskap om dette forsvinner i overganger fra styre til styre.

Styret oppfordrer imidlertid alle beboere til å gå sammen med naboer om å ha felles lager der de selv finner det hensiktsmessig, i oppgangene eller på andre måter. Styret oppfordrer også til at det føres frivillig oversikt over f.eks. hvem som har ildsted og kan ta imot andre beboere ved behov.

Styret vil også sørge for at felleslokalene i borettslaget vil være tilgjengelig i situasjoner der det er behov for dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingvild Hulløen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Adam Bouras, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marie Ellinor Desideria Johansson, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marthe Bjella, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Thea Rugtvedt Eide, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 2 år
Vaktmester med all tilgang, Oda Larsen Benediktsson, Valgt fra 23.10.2025, Valgt for 3 år
Varamedlem, Christian Nicolai Stoltenberg Bjaanæs, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Hans Sigurd Amundsen, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Amanda Flornes Kamara, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Ingvild Hulløen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Styreleder, Ingvild Hulløen – velges for 2 nye år

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Marie Ellinor Desideria Johansson, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marthe Bjella, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem, Kristoffer Vemøy – velges for 2 år
Styremedlem, Sarah Virginia Abel – velges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Christian Nicolai Stoltenberg Bjaanæs, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Hans Sigurd Amundsen, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Amanda Flornes Kamara, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem, Hans Sigurd Amundsen – velges for 1 år
Varamedlem, Malin Graesse – velges for 1 år
Varamedlem, Ida Margrethe Cotton – velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

På valg:

Gisle Simonsen, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Alexander Rasch, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Anne Elin Kleva, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 526 735**	**1 609 164**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 415 976	586 250
Tilbakeføring av avskrivning	35 003	48 321
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-767 012	-717 000
B. Årets endring disponible midler	**683 968**	**-82 429**
C. Disponible midler	**2 210 703**	**1 526 735**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 432 495	1 590 612
Kortsiktig gjeld	-221 792	-63 877
C. Disponible midler	**2 210 703**	**1 526 735**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 366 674	6 565 937	7 351 550	7 656 904
Sum leieinntekt		**7 366 674**	**6 565 937**	**7 351 550**	**7 656 904**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	4 223	127 983	0	0
Sum annen inntekt		**4 223**	**127 983**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 370 897**	**6 693 920**	**7 351 550**	**7 656 904**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 061	33 812	35 000	42 350
Styrehonorar	3	180 000	175 000	175 000	180 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	35 003	48 321	0	30 563
Driftskostnad					
Energikostnad		159 052	215 898	220 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	275 307	229 456	254 000	266 650
Kommunale avgifter/renovasjon		1 294 208	1 192 809	1 350 000	1 331 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 595	3 321	2 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	72 141	67 349	27 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	8	844 503	1 070 178	1 131 000	1 196 000
Revisjonshonorar		11 179	10 143	8 500	9 000
Forretningsførerhonorar		162 843	158 100	164 000	171 000
Andre honorar	9	14 625	101 367	60 000	55 000
Kontorkostnad		699	1 047	2 000	1 000
TV/bredbånd		572 257	543 024	560 000	647 858
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 196	2 265	1 000	2 000
Kontingent og gaver		0	796	1 000	0
Forsikring		857 391	712 011	855 181	942 000
Andre kostnader	10	169 079	164 748	160 000	162 000
Sum kostnad		**4 692 139**	**4 729 645**	**5 006 181**	**5 296 421**
Driftsresultat		**2 678 757**	**1 964 275**	**2 345 369**	**2 360 483**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		152 033	131 417	0	78 000
Rentekostnad		1 414 814	1 509 441	1 474 711	1 350 260
Netto finansposter		**1 262 781**	**1 378 024**	**1 474 711**	**1 272 260**
Årsresultat		**1 415 976**	**586 250**	**870 658**	**1 088 223**
Overført til/fra annen egenkapital		1 415 976	586 250	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 415 976**	**586 250**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	4 176 871	4 176 871
Andre driftsmidler	4	198 660	233 663
Sum anleggsmidler		**4 375 531**	**4 410 534**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		27 840	29 684
Andre kortsiktige fordringer		16 924	27 380
Forskuddsbetalte kostnader		340 949	271 191
Innestående konsernkonto og bank		2 046 782	1 262 357
Sum omløpsmidler		**2 432 495**	**1 590 612**
SUM EIENDELER		**6 808 025**	**6 001 146**

Balanse 2025 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital		**29 300**	**29 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 525 731	-20 941 708
Sum opptjent egenkapital		**-19 525 731**	**-20 941 708**
Sum egenkapital	**11**	**-19 496 431**	**-20 912 408**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	26 082 665	26 849 677
Sum langsiktig gjeld		**26 082 665**	**26 849 677**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 821	9 195
Leverandørgjeld		185 002	4 183
Skyldig off. myndigheter		2 837	1 527
Påløpne renter		7 132	8 055
Annen kortsiktig gjeld		0	40 918
Sum kortsiktig gjeld		**221 792**	**63 877**
Sum gjeld		**26 304 457**	**26 913 554**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 808 025**	**6 001 146**
Pantstillelser	13	26 082 665	26 849 677

Sted:_____ Dato:_____

Ingvild Hulløen Styreleder	Thea Rugtvedt Eide Styremedlem	Marthe Bjella Styremedlem
Adam Bouras Styremedlem	Marie Ellinor Desideria Johansson Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 781 644	5 896 836
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	553 280	653 501
3690 Andre leieinntekter	31 750	15 600
Sum	**7 366 674**	**6 565 937**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	4 223	127 983
Sum	**4 223**	**127 983**

Leie fellesaral og overskudd merch

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	68 660	64 800
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-68 660	-64 800
5400 Arbeidsgiveravgift	37 740	31 133
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-2 679	2 679
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	199 000	156 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-19 000	19 000
Sum	**215 061**	**208 812**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvern	Boligeiendommer	Barnevognskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	266 376	4 176 871	305 631
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	266 376	4 176 871	305 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	266 376	0	106 971
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 176 871	198 660
Årets avskrivninger :	4 440	0	30 563
Anskaffelsesår :	2010	1955	2022
Antatt levetid i år :	15		10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 76594954.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	3 213	6 178
6360 Annet renhold	10 534	366
6361 Fast renhold	192 675	181 836
6362 Skadedyrutryddelse	7 584	6 766
6392 Containerleie/tømming	38 397	33 089
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 904	1 222
Sum	**275 307**	**229 456**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	628	3 008
6420 Lisens Bevar HMS/domene	6 967	313
Sum	**7 595**	**3 321**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	5 206	24 233
6540 Inventar	54 781	26 753
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 773	4 790
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 617	0
6552 Driftsmateriell	5 764	7 110
6581 Programvare	0	4 463
Sum	**72 141**	**67 349**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	221 062	150 363
6602 Vedlikehold VVS	42 701	217 003
6603 Vedlikehold elektro	5 882	84 589
6610 Andre vaktmestertjenester	0	4 363
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	20 610
6616 Vedlikehold vaskeri	3 714	12 075
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	263 339	265 827
6620 Vedlikehold utstyr	0	3 388
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	20 362	0
6630 Egenandel forsikring	30 000	30 000
6641 Malerarbeider	4 274	27 324
6642 Snekkerarbeid	0	41 796
6643 Glassarbeid/Vindu	72 863	0
6644 Fasade/balkonger	5 000	27 113
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	161 080	138 800
6648 Vedlikehold dører og porter	11 433	46 927
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	2 795	0
Sum	**844 503**	**1 070 178**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 625	17 438
6730 Teknisk honorar	0	67 714
6790 Andre fremmede tjenester	0	16 215
Sum	**14 625**	**101 367**

Konto 6714 gjelder lønn og godtgjørelse, utsendelse innkalling årsmøte og viderefakturering bl.a. eiendomsskatt
Konto 6730 gjelder radonmannen og Oslo kommune,Plan installasjon brannvarslingsanlegg (2024)
konto 6790 gjelder Lommedalen Holding, bistand 3.kv (2024)

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	16 497	13 898
7720 Generalforsamling/Årsmøte	395	1 525
7750 Festeavgift/ tomteleie	144 866	144 866
7770 Betalingskostnader	3 544	1 427
7773 Omkostninger innkreving	2 776	3 030
7790 Andre kostnader	1 000	0
7792 Øredifferanse	0	2
Sum	**169 079**	**164 748**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	29 300	0	29 300
Sum innskutt egenkapital	**29 300**	**0**	**29 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-20 941 708	1 415 977	-19 525 731
Sum opptjent egenkapital	**-20 941 708**	**1 415 977**	**-19 525 731**
Sum egenkapital	**-20 912 408**	**1 415 977**	**-19 496 431**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering av Obos lån - formål 08644
Lånenummer:	**16366751061**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	4.99 %
Betingelser:	flytende renter pr. kvartal
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	28 318 960
Lånesaldo 01.01:	26 849 677
Avdrag i perioden:	767 012
Lånesaldo 31.12:	**26 082 665**
Saldo 5 år frem i tid:	21 394 838

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366751061	1	524 226	524 226
	1	438 412	438 412
	2	435 064	870 128
	2	411 275	822 550
	1	393 125	393 125
	1	391 892	391 892
	1	375 152	375 152
	1	367 751	367 751
	1	366 518	366 518
	1	360 879	360 879
	1	358 764	358 764
	1	356 650	356 650
	1	348 016	348 016
	3	340 086	1 020 258
	1	335 681	335 681
	1	334 800	334 800
	1	332 333	332 333
	1	329 161	329 161
	3	328 280	984 840
	1	327 751	327 751
	1	280 703	280 703
	1	278 412	278 412
	2	268 721	537 442
	7	266 430	1 865 010
	1	252 686	252 686
	1	237 532	237 532
	1	234 184	234 184
	1	233 303	233 303
	3	229 778	689 334

Langsiktig gjeld

1	224 316	224 316
1	223 259	223 259
1	222 025	222 025
1	219 911	219 911
17	218 148	3 708 516
4	217 972	871 888
4	213 391	853 564
2	211 100	422 200
1	209 514	209 514
2	201 761	403 522
1	195 946	195 946
2	189 955	379 910
1	185 373	185 373
8	179 382	1 435 056
9	176 563	1 589 067
2	173 743	347 486
2	171 805	343 610

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	26 082 665
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 082 665**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 176 871**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Styreleder	Ingvild Hulløen (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Thea Rugtvedt Eide (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Marthe Bjella (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Adam Bouras (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Marie Ellinor Desideria Johansson (sign.)	18.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhoff KV 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rosenhoff KV 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

enneo o entn el Y S 1 YJR 1 1

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

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

K

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

enneo o entn el Y S 1 YJR 1 1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingvild Hulløen
Styremedlem, Adam Bouras
Styremedlem, Marie Ellinor Desideria Johansson
Styremedlem, Marthe Bjella
Styremedlem, Thea Rugtvedt Eide
Varamedlem, Christian Nicolai Stoltenberg Bjaanæs
Varamedlem, Hans Sigurd Amundsen
Varamedlem, Amanda Flornes Kamara

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 103 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Kontroll av brannalarmanlegg i hele borettslaget ble gjennomført 28.11.2025
- Gjennomgang og rydding av fellesarealer i trappeoppganger, kjellere og på loft for å sikre rømningsveier. Slik gjennomgang ble gjort på både vår- og høstdugnad.
- Avvik etter branntilsyn gjennomført av OBRE oktober 2023 er fulgt opp. Norsk Brannvern har gjennomført befaring for å detaljere tiltak som gjenstår. Gjenstående utbedringer ihht tiltaksliste og befaring settes på vedlikeholdsplan og budsjetteres for i årene fremover.
- Radonmåling av alle leiligheter i 1. og 2. etasje har blitt gjennomført. Radonsug er

installert i de seks oppgangene med forhøyede verdier.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i styreperioden avholdt 17 styremøter inkludert ett felles møte med avtroppende styre. Møtene har blitt avholdt som fysiske møter. I tillegg har det blitt avholdt to digitale styremøter, og løpende styrearbeid fysisk og digitalt etter behov.

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

Saker styret ønsker å nevne fra året er:

Radon

Borettslaget ligger i et område som er særlig utsatt for radon. To radonsug ble installert i 2023 som et pilotprosjekt etter at radonmåling samme år hadde vist forhøyede verdier i mange av oppgangene. Det ble gjort en ny radonmåling vinteren 24-25 for å måle effekten av disse radonsugene. Den nye målingen viste jevnt over lavere verdier enn forrige gang, som tyder på at fokus på lufting i leiligheter og kjellere har hatt god effekt. Der det ble installert radonsug var nedgangen markant.

Høsten 2025 ble det installert 6 nye radonsug i oppganger som fortsatt hadde verdier over grenseverdi. Dette var oppgangene Rosenhoffgata 9, Rosenhoffgata 13, Vågebyveien 21, Strømstadgata 4, Strømstadgata 8 og Strømstadgata 10. Det ble samtidig gjort noen utbedringer på radonsuget som fra før var installert i Vågebyveien 19, da dette ikke hadde hatt så god effekt som forventet.

Ny radonmåling for å bekrefte at disse installasjonene er tilstrekkelige tiltak vil gjennomføres neste vinter.

Trær i bakgård

Alle bjørketrærne på nedre plan i bakgården ble felt høsten -25 etter at disse var vurdert som for farlige til å bli stående.

Fire nye trær blir plantet i starten av mai. De nye trærne som plantes er av typen Sorbus ulleungensis ‘Dodong’. Valget av trær er gjort etter omfattende research og i samråd med arborist. I valget har både størrelse, vekstforhold, utforming, tilgjengelighet og pris spilt inn.

Ny vaktmester og oppgradering av vaktmesterleilighet

Vår vaktmester gjennom mange år sluttet i stillingen høsten 2025. Styret brukte mye tid på rekrutteringsprosessen for å få på plass ny vaktmester. Oda L. Benediktsson startet i stillingen høsten 2025, og har vært et veldig godt tilskudd til borettslaget.

Ny vaktmester har også bidratt mye i å gjøre nødvendige oppgraderinger av vaktmesterleiligheten i forkant av at hun skulle flytte inn.

Vannskade etasjeskillet Dynekilgata 2

I starten av 2026 oppdaget beboer en skade i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje i Dynekilgata 2. Dette har vist seg å være en gammel råteskade som har krevd mye oppfølging for å sikre. Entreprenør Ansnes AS har gjennomført arbeidet med å sikre konstruksjonen.

V23

Det nye felleslokalet har blitt oppgradert. Gulvet er blitt malt i hele lokalet, speilskap på badet er fikset og malt og gulv og vegger på toalettet er malt. Det har blitt sydd og hengt

opp nye gardiner og kjøpt inn pynteputer. Lokalet er nå enda finere, og det malte gulvet gjør det enklere å holde rent.

Lokalet er mye brukt av beboere, og har vært utleid mange ganger gjennom året til mange ulike typer private tilstelninger.

Merch

Et parti kjempefine capser med borettslagets navn på ble utsolgt på kun få dager. Dette var så stor suksess at det med stor sannsynlighet kommer ny merch-kolleksjon i løpet av 2026.

Andre små og store saker og løpende vedlikehold

- Borettslaget har hatt 5 forsikringssaker siden forrige generalforsamling. 4 av disse er vannlekkasjesaker, hvorav 3 fortsatt er under utbedring.
- Nytt digitalt bookingsystem for fellesvaskeriet i Vågebyveien 17 har blitt tatt i bruk. Vaskeriet har også fått nytt gulvdekke og kurver.
- Ettersyn og vedlikehold av tak og piper ble gjennomført sommeren 2025. Takrenner ble renset, takstein skiftet ut og noen loftsluker tettet. 32 piper ble kostet for mose og impregnert.
- Nye piknikbord har blitt kjøpt inn til sitteområdene i bakgården, og en pergola som kan skjerme mot litt regn og sterk sol, har kommet på plass ved pizzaovnen.
- Det har blitt bygget espalier til hagegruppa utenfor Dynekilgata 2, og det har blitt bygget en forlenging av bordet ved siden av pizzaovnen.
- Det har blitt startet vurderinger av endre bruksområde i den gamle Rosenhoffstua i Dynekilgata 2. Foreløpig er det sendt ut spørreundersøkelse som har fått veldig mange svar. Videre utredninger av dette fortsetter utover høsten.

Økonomi

Årsresultatet for 2025 ble kr. 1 415 976,-. Kr. 545 318,- høyere enn budsjettet. Etter avdrag på lån gir dette et overskudd på kr. 648 964,-. Styret viser til årsregnskapet som skal godkjennes i egen sak for detaljer.

Ved inngangen til 2025 var borettslagets disponible midler kr. 1.526.735,- som tilsvarer kr 14.822,- per andel. Dette er i underkant av hva som er anbefalt. Tilsvarende beløp ved utgangen av 2025 var kr. 2.210.703,- som tilsvarer 21.463,- per andel.

Styret har i året som har gått hatt fokus på å sikre en sunn likvidet i borettslaget. Dette årets overskudd henter inn underskuddet fra 2024, og gjør oss bedre rustet til å tåle uforutsette hendelser. Borettslaget har mye og gammel bygningsmasse, og det er viktig at vi har solide reserver slik at vi kan tåle at det dukker opp vedlikeholdsbehov uten å måtte ta opp ytterligere lån.

Noe av overskuddet skyldes noe lavere rente enn forutsatt i tillegg til lavere kommunale avgifter enn forutsatt. Borettslaget har også byttet strømleverandør som, sammen med innføringen av Norgespris, har redusert energikostnadene. Ytterligere underforbruk knytter seg til planlagte tiltak som ble utsatt, herunder installering av vannmålere og planting av nye trær i bakgården. Budsjettet har videre hatt gode buffere for uforutsette hendelser, og enkelte vanlige vedlikeholsdposter har endt opp noe lavere enn foregående år. Det har f.eks. vært mindre behov for fjerning av graffiti og bytting av låsesylindere.

Felleskostnadene ble økt med 3 % fra 2025 til 2026, lavere enn KPI-justering . Det vil også fremover være viktig for styret å prøve å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå. Dette må hele tiden balanseres mot behovet for å ha rom for nødvendig vedlikehold og forsvarlige likvide midler.

Takk!
Til slutt vil styret benytte anledningen til å takke alle beboere som har vært en hyggelig

nabo, deltatt med dugnadsinnsats og engasjement for borettslaget vårt i året som har gått. Vi håper at beboerne fortsatt vil engasjere seg i små og store oppgaver slik at vi klarer å ta vare på den fine gården vår og bevare et godt og sosialt bomiljø!

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00 - Rosenhoffstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret foreslås endret fra 180 000,- til 185 000,-, i tråd med KPI-justering på 2,99% fra 2024 til 2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 185000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Pilotprosjekt og bruksendring av Rosenhoffstua

Saken er meldt inn av styret:

Etter at det nye felleslokalet i Vågebyveien 23 ble tatt i bruk våren 2024, har det vært lite utleie av den gamle Rosenhoffstua i Dynekilgata 2.

Styret sendte ut en spørreundersøkelse til alle beboere i april, for å undersøke hvordan de stiller seg til å gjøre om lokalet til et flerbruksrom/hobbyrom, verksted el.l. Det har kommet inn veldig mange svar på undersøkelsen, og de er overveldende positive til en slik endring. Undersøkelsen ga også mange nye ideer til bruksområder som kan tenkes i et slikt rom, og den ga innsikt i betalingsviljen beboere har for å kunne bruke slikt tilbud.

Det er bekymringer og forhold som må undersøkes nærmere før større endringer i bruken av rommet kan gjennomføres. Dette handler blant annet om adgangskontroll, støysikring mot leiligheter i oppgangen og annen sikkerhet knyttet til bruken av rommet, herunder brannsikring og andre HMS-forhold.

Hvis rommet gjøres om til hobbyrom/verksted el.l., er det sannsynlig at dagens mulighet til å leie Rosenhoffstua for overnatting vil forsvinne.

Styret ønsker muligheten til å utrede en slik bruksendring videre, herunder å sette i gang et pilotprosjekt som kan innebære at overnattingsmuligheten forsvinner. I en slik pilotfase kan ulike bruksområder, betalingsmodeller og måter å fordele ansvaret for lokalet på testes ut. Etter en prøveperiode må denne evalueres. Før noen endelige valg tas om bruksområde, betalingsmodell mv., vil dette legges frem for borettslaget på nytt på en egnet måte.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Saken er meldt inn av Vetle Krogstad:

Bakgrunnen for forslaget er at felleskostnadene i dag oppleves som relativt høye. Selv om siste justering ikke var stor, var økningen betydelig i runden før, og det samlede nivået på felleskostnader påvirker etter mitt syn både bokostnader og attraktiviteten ved et eventuelt videresalg av boligene våre. Høy fellesgjeld og høye månedlige kostnader kan gjøre terskelen høyere for nye kjøpere og dermed svekke verdien i markedet.

Et av de klassiske argumentene for fellesgjeld har vært at borettslag oppnår gunstige lånebetingelser samlet. Slik situasjonen er nå, fremstår imidlertid renten på felleslånet som høyere enn det mange beboere kan oppnå gjennom egne boliglån. Det innebærer i praksis at flere av oss taper penger hver måned ved å være bundet til en dyrere finansiering enn nødvendig.

En IN-ordning vil gi den enkelte beboer mulighet – men ingen plikt – til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden og flytte denne over i eget boliglån. Dette vil kunne gi flere positive effekter for borettslaget:

- Lavere fellesgjeld kan gjøre boligene mer attraktive i markedet.
- Beboere får større fleksibilitet til å tilpasse egen økonomi og rentevilkår.
- Potensielt lavere risiko for betalingsutfordringer når flere kan optimalisere sin finansiering.
- Borettslaget står fortsatt fritt til å beholde dagens modell for de som ikke ønsker individuell nedbetaling.

Jeg mener derfor at styret bør utrede hva som skal til – juridisk, økonomisk og praktisk – for å etablere en slik ordning, og legge saken frem for generalforsamlingen slik at vi sammen kan ta stilling til om dette er riktig vei videre.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

5.3 Beredskapslager

Saken er meldt inn av Nora Konstanse Hansen:

Jeg har sett at flere borettslag går til innkjøp av felles beredskapslager. Jeg foreslår at vi gjør det samme for våre andelseiere, med tanke på det som tar størst lagringsplass: vann, mat, ved og dopapir.

Vedtak:

Forslag nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Ingvild Hulløen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Hulløen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Marie Ellinor Desideria Johansson, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marthe Bjella, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble:

Valgt ble: Kristoffer Vemøy for 2 år.

Valgt ble: Sarah Virginia Abel for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Christian Nicolai Stoltenberg Bjaanæs, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Hans Sigurd Amundsen, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Amanda Flornes Kamara, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble :

Valgt ble: Malin Graesse for 1 år.

Valgt ble: Ida Margrethe Cotton for 1 år.

Valgt ble: Hans Sigurd Amundsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

På valg:

Gisle Simonsen, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Alexander Rasch, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Anne Elin Kleva, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble:

Gisle Simonsen, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Alexander Rasch, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Anne Elin Kleva, Valgt fra 20.05.2025, Valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Ingvild Hulløen (sign.)	20.05.2026

1343 55 V

24/1

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Rosenhoff kv. III,

~~en del av~~ eiendommen Rosenhoffkomplekset kv. III,
Lynekilgt. 2,4, Rosenhoffgt. 9,11,13,13b,
~~Denne har fått~~ Strömstadgatem 2,4,6,8 og 10. Vågebyveien 17/19/21,23.

og er 7695.4 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.308.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse~~ x

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 24. januar 1955

Som fester:
Boliglaget
Rosenhoff kv. III Bjørn Tveter.
Dagmar Halvorsen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.508.400.- og kr. 657.800.- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Vedl.f.attest av 26/1-55 for Boliglaget Rosenhoff kv. III reg 24/1-55 lagets styre er Dagmar Elise Halvorsen, formann, Bjørn Reidar Tveter, varaformann, Johan Michaelsen, Henry Sigurd Hansen og Carl Adolf Torstensen, varmenn : Erling Marting Oppvang, Arthur Larsen, Alvilde Algheim, Leif Johansen og Johan I Johansen, lagets firma tegnes av 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

Johnsen & Nilsen, Oslo

OSLO SKIFTEBYRÅ OG PANTEVESENETS EMBETE

Lds.

Vedtekter

for

Borettslaget Rosenhoff kvartal III org nr 968 118 072

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

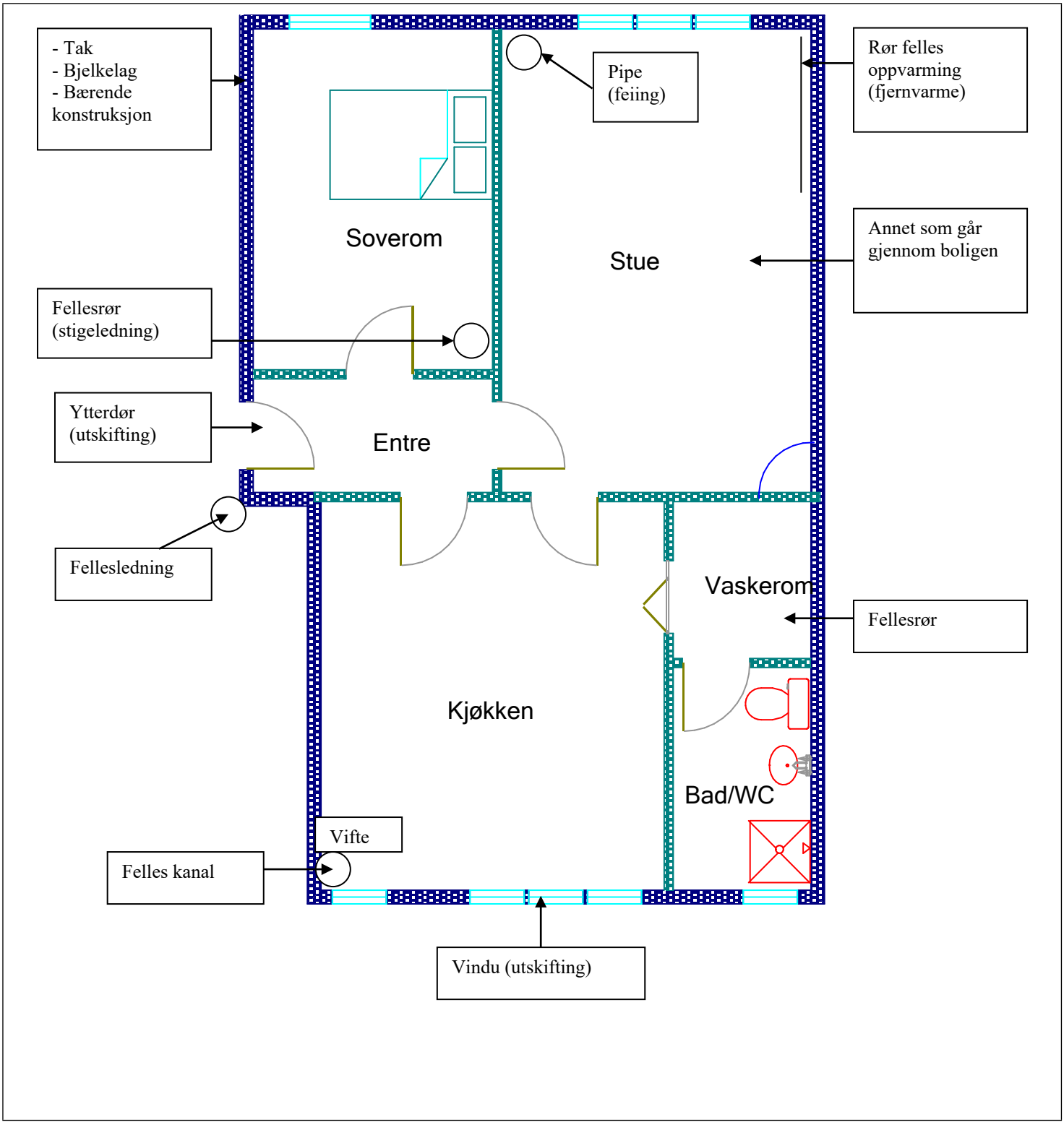
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

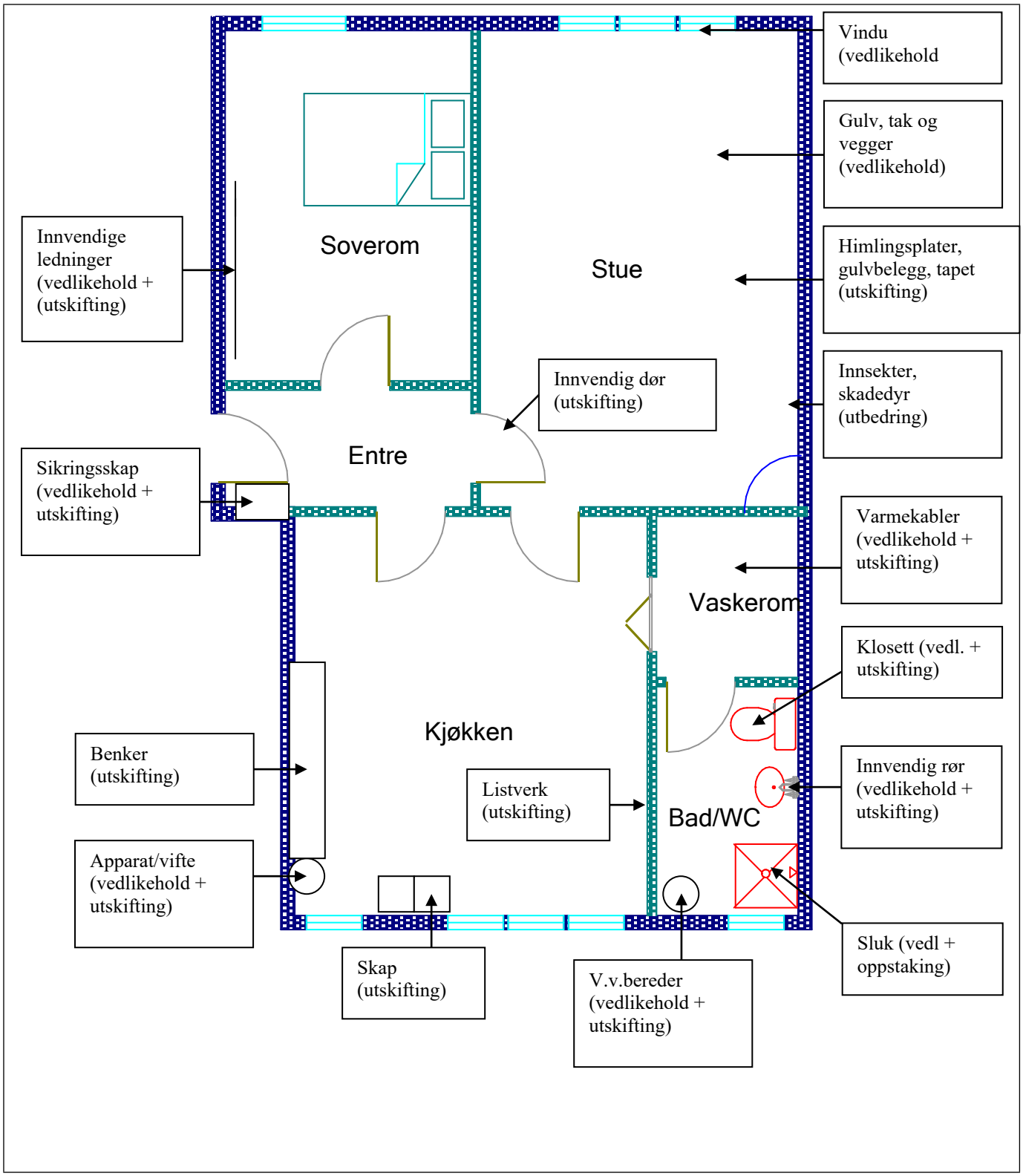
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



HUSORDENS REGLER FOR BRL. ROSENHOFF KV. III

Innledning

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

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

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

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

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

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

2. Parkering og kjøring i borettslaget

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

Varelevering inntil en halv time er tillat.

Sykler skal kun settes på opparbeidet plass, som sykkelstativer.

3. Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing

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

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

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

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

4. Særskilte krav ved søknadspliktig utbygging

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

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

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

Søknadspliktige arbeider:

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

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

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

5. Inngangsdører skal være låst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres i søppelkasser.

Større og brannfarlig avfall må andelseier selv frakte bort.

Borettslaget stiller med container til høst- og vårrengjøring.

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

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

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

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

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

11. Staking av vasker og badesluk besørges av andelseierne

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Borettslaget Rosenhoff Kv 3 v/USBL

Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 14.06.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	19/163- 19/21965 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3, DYNEKILGATA 2, GNR./BNR. 226/1 M.FL.

Vi viser til festekontrakt datert 24.01.1955 mellom Borettslaget Rosenhoff kv 3 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet:

Festekontrakten mellom Borettslaget Rosenhoff kv 3 og Oslo kommune for gnr./bnr. 226/1 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Rosenhoff kv 3 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift:

Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 136 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Rosenhoff kv 3 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten EHF 9908:874 780 782 faktura@uke.oslo.kommune.no
Telefon: 21 80 21 80
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Jørgen Traran Åkerland
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537750
Deres ref: 9397344

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 226, BNR. 63.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 226, bnr. 63.

GNR. 226 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.1924.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

357 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

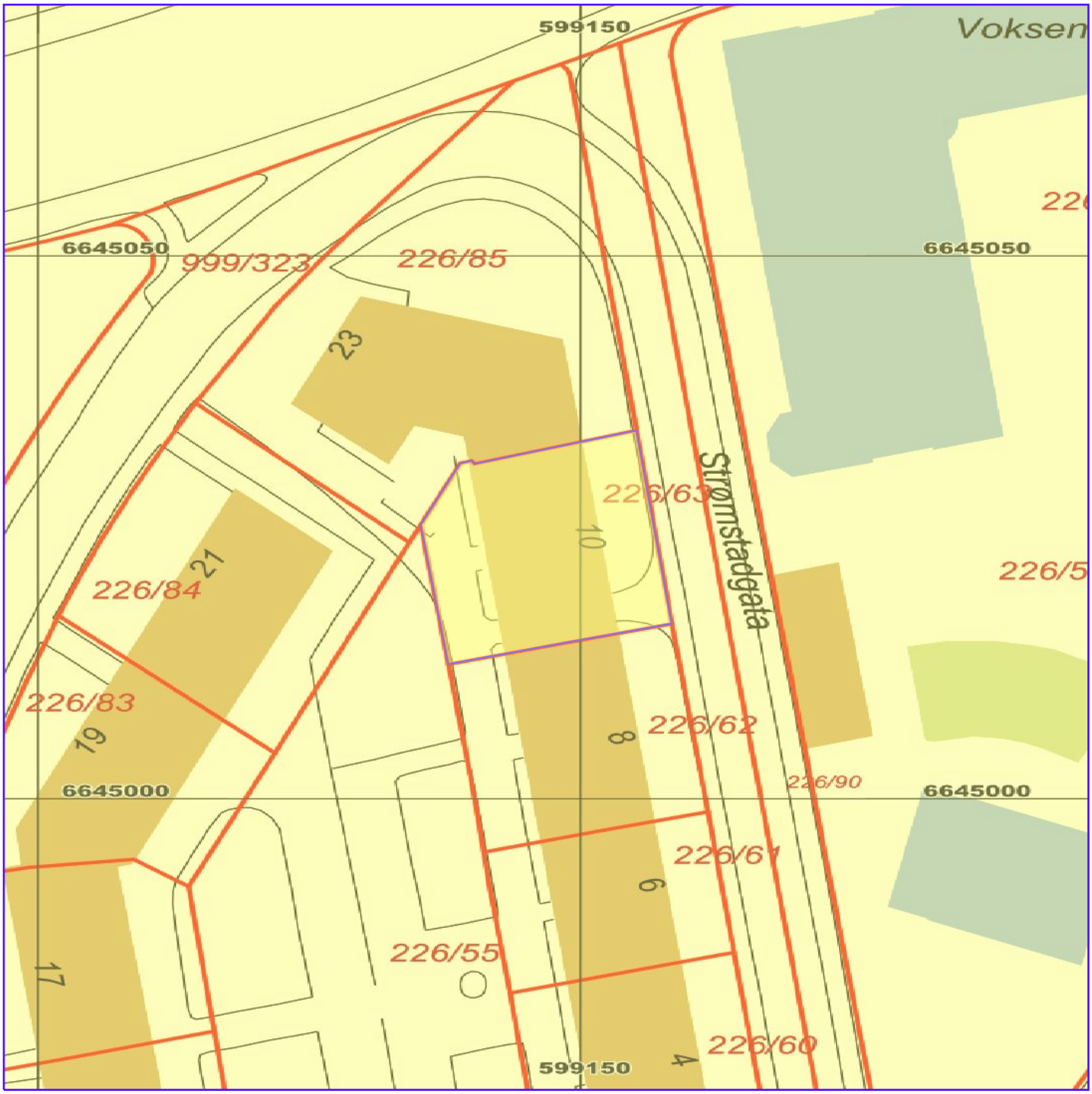
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

599100 599200

6645100 6645100

6645000 6645000

6644900 6644900

Byggeområde for off.bygning./ almennyttig formål (aktivitetssenter og øvingsbane for opplæring i mopedkjøring). S-3344,20.1.93 Se reg. best.

Friområde S-2255,28.7.77

Gang-/sykkelvei S-3776, 5.4.2000

Annet veiareal

Fortau, Vedt.21.11.56 (S-178GO)

Annet veiareal Vedt. 21.11.56 (S-178GO)

Vedt.21.11.56 (S-178GO)

Fortau S-1892

Annet veiareal S-1892

S-1892, 17.12.73

Mailundveien

Gangvei S-1849, 11.4.73

Annet veiareal S-1849, 11.4.73

Fortau S-1849

Gr. for beb.

Byggeområde for offentlig-/allmennyttig formål (barnehage) S-3516, 24.4.96 Se reg.best.

Barnehage

Spesialområde-bevaring offentlig bygning/allmennyttig formål (skole og barnehage) S-4403, 30.9.08 se reg.best.

Voksenopplæring Rosenhoff

Friområde Park S-3776, 5.4.2000 Se reg.best.

Friområde S-2255, 28.7.77

Fortau S-3776, 5.4.2000

Fortau

Vågebyveien

Strømstadgata

Dynekilgata

S-178GO, 6.11.42, Ø.B.IV.

Byggeområde for boliger U.0.6-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

S-178GO,6.11.42, Ø.B.III

Rosenhoffveien

68/57 (S-178GO)

Rodeløkka kolonihager

Byggeområde for kolonihager S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger U=1,0 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

0 20 40 60 80 100 m

*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161465/ 86537750

Adresse: Strømstadgata 10

Gnr/Bnr: 226/63

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

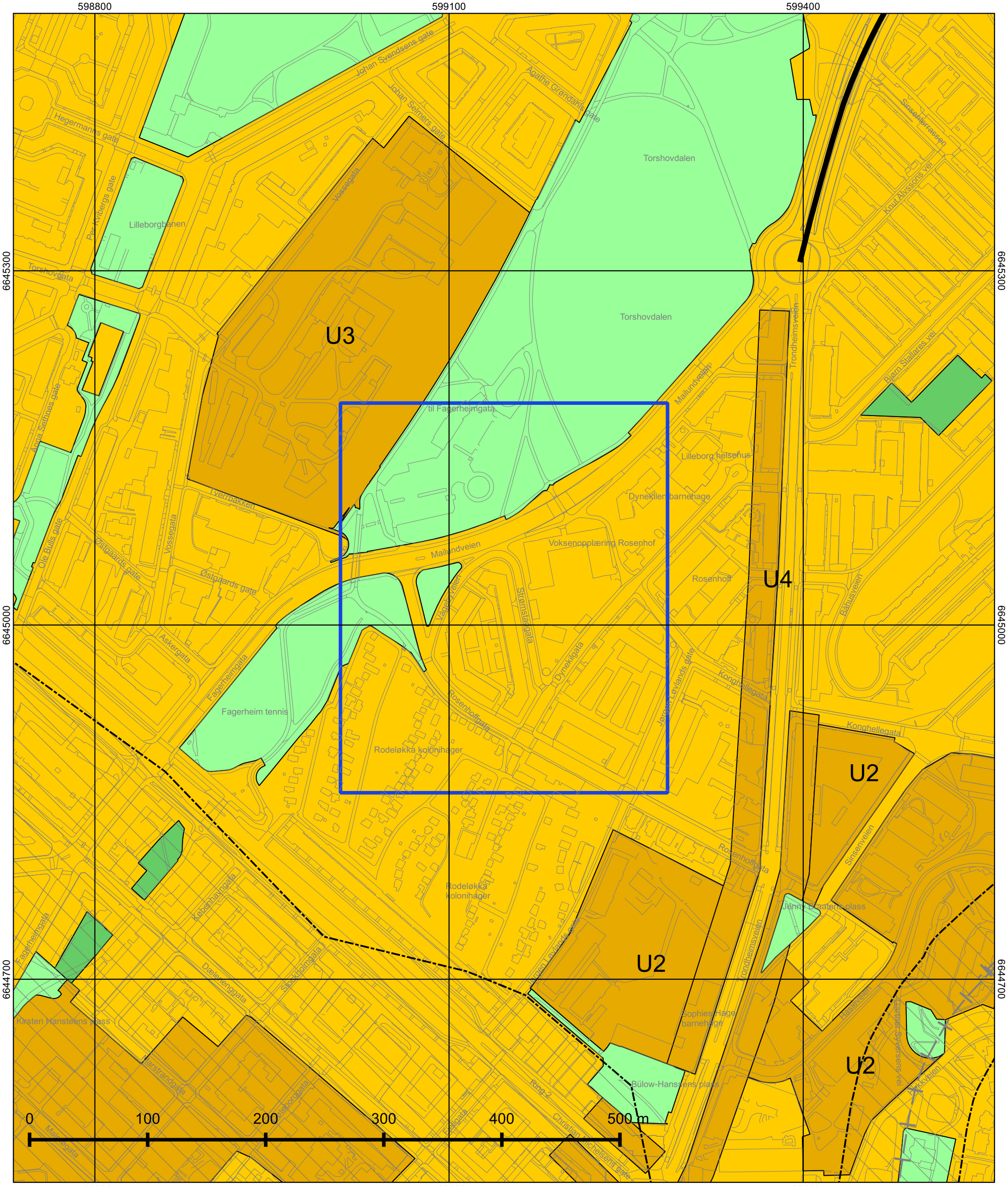
RbBevaringGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Tunnel i åpning
Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161465/86537750
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Strømstadgata 10

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Københavngata Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Rosenhoff Linje 17	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

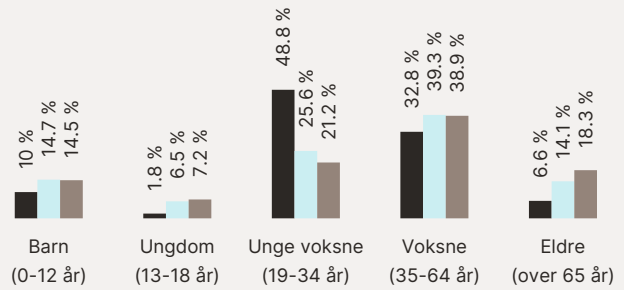
Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage (0-... 49 barn	8 min 0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	6 min
Joker Dælenenggata PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

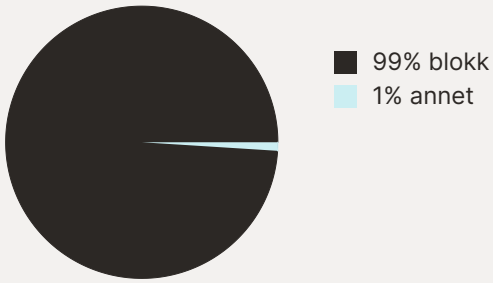
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Torshovdalen Ballspill	4 min 0.3 km
SATS Carl Berner	6 min
Fresh Fitness Sinsen	7 min

Boligmasse



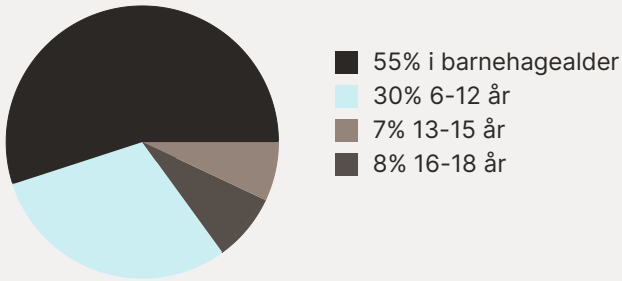
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

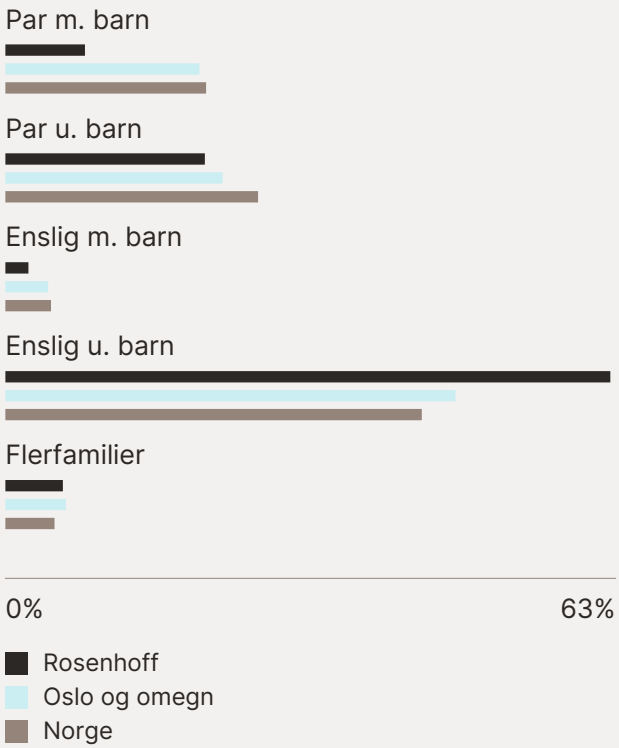
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	7 min
Apotek 1 Carl Berner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

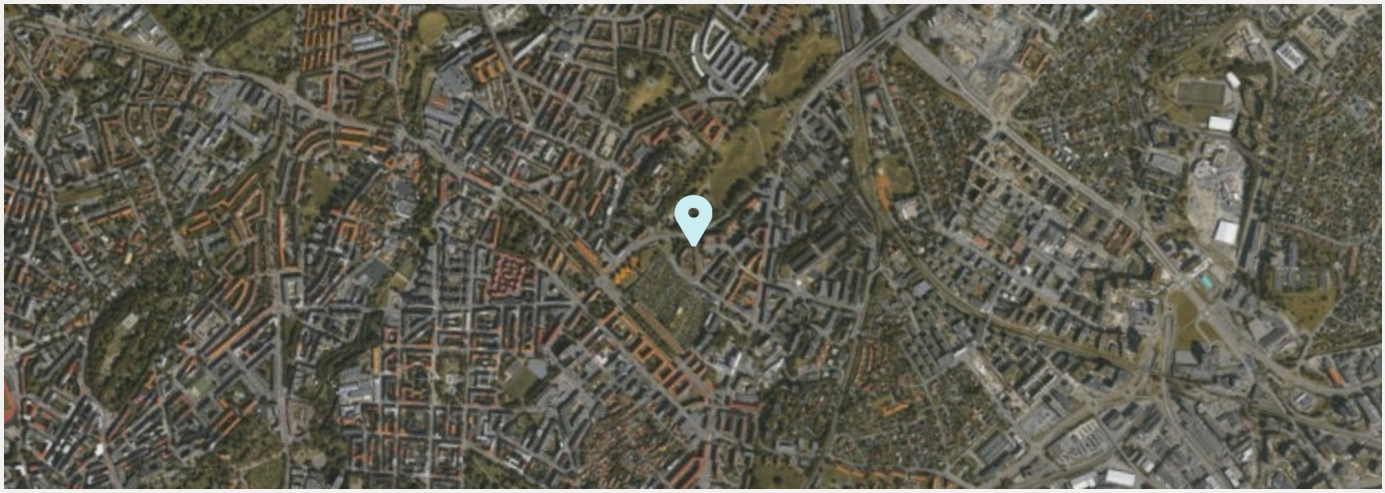


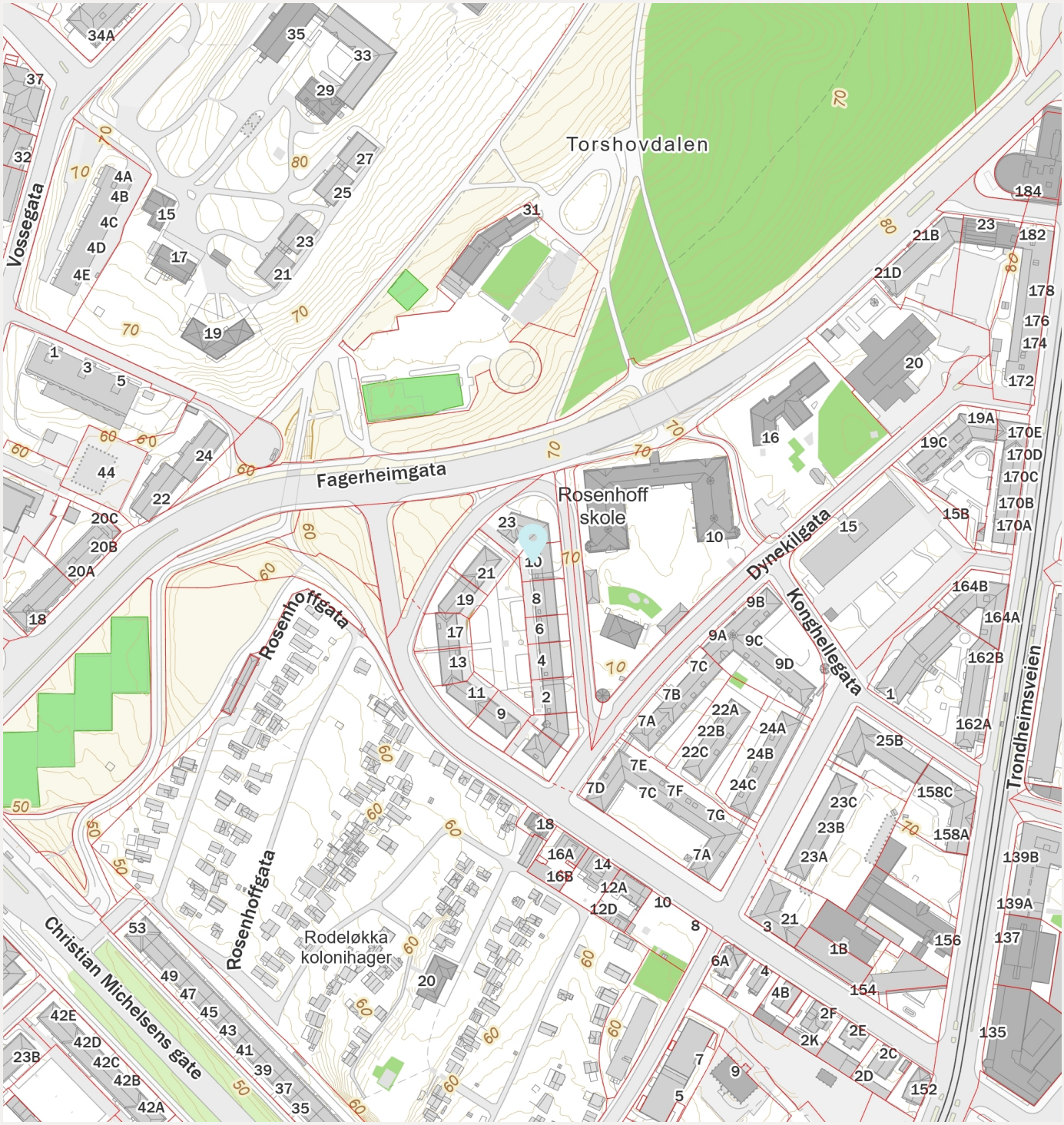
Sivilstand

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

FINN

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Energiattest



Adresse **Strømstadgata 10, 0569 OSLO**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340105**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80560257**
Gårdsnummer **226**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1927**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 518 kWh**



Strømstadgata 10, 0569 OSLO

Detaljering

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

Strømstadgata 10, 0569 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no