NORDVIK

Rosenborggata 5

0 soverom | 29 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rosenborggata 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
105	Vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og attraktiv 1R supersentralt på Majorstuen. Hele leiligheten vender inn mot rolig bakgård. Vv/fyring ink

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**98 380,-**
Totalpris	**3 978 770,-**
Fellesgjeld	**30 390,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 675,-**
BRA-i	**29 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En lys, attraktiv og moderne selveierleilighet beliggende i hjertet av Majorstuen, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Perfekt for deg som er på utkikk etter din første bolig, utleie eller pendlerbolig. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med svært lite innsyn. Hele leiligheten vender inn mot rolig bakgård.

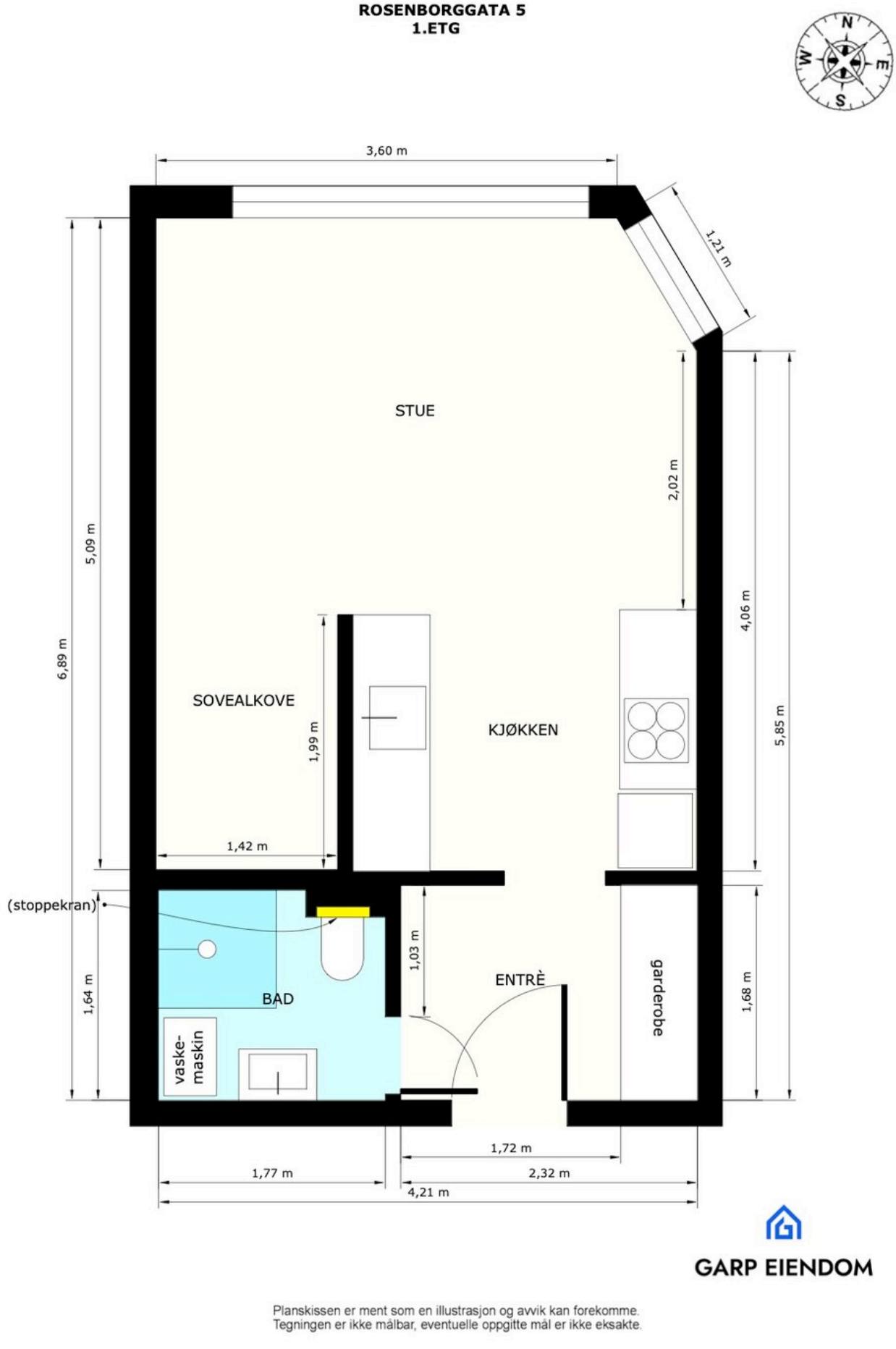
Leiligheten inneholder en innbydende entré med gode oppbevaringsløsninger, åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofa og spisegruppe, praktisk alkoveløsning og et tidløst, pent bad fra 2018. Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket til i en enveiskjørt gate med nærhet til "alt".

Høydepunkter:
Parkering etter venteliste*
Perfekt utleieobjekt/førstegangskjøp
Fyring, VV og internett inkludert i felleskost
Bad fra 2018 med opplegg for vaskemaskin

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm














NICE VILLE
CÔTE D'AZUR


Eyvind Hellstrøm
Grunnboka
.point.















Hyggelige fellesarealer hvor late sommerdager kan nytes!





Sameiet har 8 parkeringsplasser til leie. Styret opplyser at det er per i dag er en parkeringsplass til leie

Sameiet har 8 parkeringsplasser til leie. Styret opplyser at det er per i dag er en parkeringsplass til leie



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0187/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 5, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 312, snr 1 i Oslo kommune

Selger
Eivind Oen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
30 390,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 880 390,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 978 770,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 991 770,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 31 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entrè, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 29 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entrè, stue, kjøkken, sovealkove og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 2 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Takhøyden er målt til 243 cm i stuen.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av støpejern i plast.
- Vannledninger av rør i rør system. Etablert i 2018.
- Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
- Sentralfyring fra anlegg i fellesareal.
- Det er felles varmtvann i bygget.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler.

Parkering
Seksjon nr.4,10,15,16,21,27 og 32 har parkeringsplass tinglyst som tillegsdel til boligseksjon. Disse plassene følger ved salg. Videre har sameiet har 8 parkeringsplasser til leie. Utleieplassene følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

Styret opplyser at det per 22.04.2026 er én parkeringsplass tilgjengelig for leie (tilpasset mindre bil). Leien er kr 950 per måned.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2018: Kjøkken og bad pusset opp i regi av tidligere eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Bygg & Oppussingstjenester, firmaet heter nå Vinderen Bygg Mesterbedrift AS, gjort i tidligere eiertid (Fikk denne informasjonen fra tidligere eier). Totalrenovering av bad i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Bad opplyses totalrenovert i 2018 av entreprenør. Jeg har pr. i dag ikke mottatt dokumentasjon som spesifikt bekrefter fornyelse/oppgradering av tettesjikt/membran/sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har kun tilbud/opplysninger om renovering i 2018, men ikke detaljert våtromsdokumentasjon på oppbygning.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod ellerlignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble utført noe arbeid på taket til blokken i 2024, har ikke detaljert info knyttet til dette, men nok innhentes fra styret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrisk arbeid er opplyst utført i forbindelse med oppussing/renovering i 2018. Samsvarserklæring foreligger ikke hos tidligere eier per i dag. Kan forsøke å innhente det fra entreprenøren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn (DLE) gjennomført 28.11.2024 – ingen avvik registrert (stikkprøvekontroll).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er satt opp el-billadere på parkeringen til sameiet, men ingen knyttet til denne seksjonen/ boligen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telemark Rør AS Varme & Bad, det ble utført arbeid med utbedring av en liten lekkasje i et rør bak den ene veggen ved siden av der sengen står (mot inngangspartiet). Arbeidet ble utført i november 2022. Hadde her en dialog med Sara hos Telemark Rør AS Varme & Bad, og prosjektleder var Lars tlfnr. 415 33 095.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Siste kjente kontroll i forbindelse med nytt el#anlegg i 2018 (V#EL installasjon AS) - står i salgsoppgaven fra 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Har vært en liten lekkasje i veggen ved siden av sengen inn mot inngangspartiet. Denne ble utbedret og fikset i sin helhet av faglærte, har ikke hatt noen problemer siden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil, men det er eldre vinduer i leiligheten (orginale vinduer). Det vil si at det trekket noe fra vinduene, og det ene vinduet krever noe kraft for å få lukket, men de fungerer helt fint.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra TEK Norge AS fra 10.30.2021 ifm. salgsoppgaven fra tidligere eier fra 2021. Jeg har selv hatt takstmann inne, og denne rapporten vil bli klar i løpet av noen dager fra d.d. som er 21.04.2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger informasjon knyttet til dette i tidligere salgsoppgaven fra forrige eier
(2021).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnadene pleier å reguleres hvert år etter indeks, ca. 5%. Har ikke kjennskap til kommende planer eller prosjekter som kan øke dette utover 5% årlig. Styret kan også kontaktes om det skulle være behov for ytterligere informasjon rundt fremtidsplaner.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.

Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk. Oppsummering: TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør. Oppsummering: TG2 pga alder.
Vannbåren varme. Oppsummering: TG2 pga alder
Våtrom - Ventilasjon. Oppsummering: TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral. Oppsummering: Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder. Oppsummering: Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ethvert salg eller utleie skal meldes skriftlig til styre med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra som vedlegg til salgsoppgave. Valgt energimerke følger gammel ordning og er fra 2021. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Gulvvarme bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2352 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selskapet har eget brenselsregnskap med avlesning pr 30.06. hvert år.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 675,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, festeavgift, forsikringer, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar m.m

Spesifikasjon av felleskostnadene:
A konto oppvarming: kr 622,00,-
Trappevask: kr 141,00,-
Felleskostnader: 1 562,77,-

Linjen for felleskostnader ble økt med 5 % fra 01.01.2026. Styret opplyser pr. 22.04.2026 at det per i dag ikke er vedtatt ytterligere økning av felleskostnadene knyttet til vedlikehold.

Det må likevel påregnes at felleskostnadene kan justeres over tid som følge av blant annet økte kommunale avgifter, forsikringer m.m. Styret vurderer også en eventuell engangsinnbetaling tilsvarende én måneds felleskostnader i løpet av 2026, men dette er ikke vedtatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 104 046,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 416 183,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia er sameiets leverandør av internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rosenborggaten 5, orgnr. 975489566

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 5. Sameiet ble reseksjonert og ny sameierbrøk fastsatt pr 21.12.2021. Sameiet består av 32 seksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 312 i Oslo kommune.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
E-post: rosenborggt5@styrerommet.no.
Styrets leder: Lisbet G Andersen.

Sameiet benytter Vibbo som informasjonskanal.

Styrets arbeid 2025- Hentet fra Årsberetning:
Et stort stykke vedlikeholdsarbeid ble utført med byggets balkonger vår/sommer 2025. Det ble en dyr, men nødvendig oppussing for sameiet. Med noen få avvik er styret veldig godt fornøyd med arbeidet som er utført på balkongene.

Sameiet byttet låssystem i 2025.

Sameiet har som de fleste andre boligselskap høye kostnader. For to år tilbake begynte styret å se på kostnadene med tanke på hvor vi kunne spare ved å kutte tjenester, endre leverandører, eller satse på å utføre arbeid selv. Vi har spart mye på å utføre oppgaver selv, som hage- og vaktmesteroppgaver. I tillegg utføres vedlikeholdsoppgaver gjennom dugnad både vår og høst. Vi har endret leverandør av heiskontroll, og har fått redusert avfallshenting fra 3 til 2 ganger pr. uke for å kutte kostnader.

Styret har nå inngått ny og mye rimeligere avtale med Obos, og forhandler om billigere, men like god forsikringsavtale med tre forsikringsselskap. Det er tegnet Norgesprisavtale både for fjernvarme og strøm, noe som forventes å gi store besparelser for beboere denne vinteren.

Fremtidige vedlikehold:
Styret har innhentet vedlikeholdsrapport fra Opak. Det vil bli en del større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer som kan føre til opptak av fellesgjeld/økte felleskostnader eller engangsinnbetalinger.

Styreleder opplyser pr. 22.10.2026 følgende:
Sameiet er et veldrevet boligselskap med god kontroll på bygningsmassen. Det har vært utført løpende vedlikehold på bygget, og det foreligger per i dag ingen planlagte eller forventede større tiltak i nærmeste fremtid. Bygget driftes som normalt med fokus på løpende vedlikehold.

Sameiet har ingen egen vaktmester, og forventer at alle beboere bidrar til vedlikehold av bygget og felles utearealer.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 390,-pr. 31.12.2025

Sameiet har ikke lån men har fått innvilget en kassakreditt på 200.000,-

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et negativt resultat på kr -876 850, hovedsakelig drevet av betydelig økte kostnader til drift og vedlikehold sammenlignet med året før. Driftsinntektene har hatt en moderat økning, men dette veier ikke opp for kostnadsveksten. Resultatet er derfor svakere enn både 2024 og budsjett for 2025.

Årsregnskapet følger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres to ganger i året, og styret forventer at alle beboere deltar.

Sameiet står selv for drift og vedlikehold av utearealene, og har tre beboere som frivillig har påtatt seg en vaktmesterrolle.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8639320

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 788 kvm (Festetomt)
Pen, frodig og opparbeidet tomt med grøntarealer og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 250 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 11.05.1958
Regulering av festeavgift: Selskapet fester tomt, advokatfirmaet Ræder DA håndterer dette på vegne av hjemmelshavere. Avtaleperioden er på 99 år f.o.m 1958. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år, neste gang i år 2028.

Årlig festeavgift betjenes via fellesutgiftene.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tomten er festet, og det foreligger adgang til innløsning i henhold til gjeldende regler i tomtefesteloven og kontraktens vilkår.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og sentral beliggenhet tilbaketrukket på toppen av en høyde på Majorstuen med utsikt over byen. Rosenborggata er en trafikkstille og enveiskjørt gate og leiligheten ligger kun et par hundre meter fra populære Bogstadveien.

Her finnes alt av servicetilbud og fasiliteter inne rekkevidde. Bogstadveien og Hegdehaugsveien er Norges lengste handlegate, med ca. 300 butikker. Her har du alt fra de kjente kjedebutikkene, til mindre kjente nisjebutikker. Bare en kort spasertur gjennom Slottsparken, er Karl Johans gate med sitt rikelige utvalg av restauranter og klesbutikker. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innenfor gangavstand med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Bogstadveien kan by på en rekke hyggelige spisesteder. Verdt å nevne er meksikanske Delicatessen Tapasbar, Brasserie Blanch, Homan Bistro, italienske Olivia og FYR Bistronomi hvor du får servert folkelig gourmet.

Det finnes flere matvarebutikker i nærhet for dagligvarehandelen samt flere døgnåpne kiosker i Bogstadveien/ Hegdehaugsveien.
Dersom man skulle trenge et større utvalg til ukeshandelen, finnes Meny Bogstadveien og Coop Mega Bislett. Det finnes også et rikelig utvalg av ulike delikatesseforretninger, blant annet fromagerie i Valkyriegata.

For den aktivitetsglade finnes det et rikt tilbud av treningsmuligheter. I de tidligere lokalene til Rosenborg kino, holder Fresh Fitness til. Her tilbys både gruppetimer, og et mangfoldig utvalg av egentreningsmuligheter. På Bislett finner du landets største SATS senter, med gruppetimer av god kvalitet, og et rikt utvalg av ulike treningsapparater. Frognerbadet og Frogner Stadion ligger heller ikke langt unna. Om man heller foretrekker å benytte seg av naturen, er Frognerparken en oppvarmingsrunde fra hjemmet. Fra Majorstuen er det en kort t-banetur til Sognsvann, hvor det er milevis med turstier, og skiløyper på vinterstid.

Meget godt kollektivtilbud med knutepunktet Majorstuekrysset med T-bane som betjener alle linjer, samt trikk og buss. Herfra kommer man seg til alle kanter av Oslo.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra slutten av forrige århundre.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste trikkeholdeplass: Rosenborg, kun 3 minutters gange fra leiligheten.

Nærmeste T- banestasjon: Majorstuen, ca 12 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger National teateret stasjon og Oslo S innen kort rekkevidde. Her passerer totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk m/garasjer datert 28.mai.1964. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Rosenborggata 9 - mulig ulovlig bruksendring til trening - Northern Light Yoga
Saksnummer: 202506240

Rosenborggata 6B - utvidelse av bad
Saksnummer: 202602003
Siste dok. 13.03.2026

Rosenborggata 14 - oppføring av balkong
Saksnummer: 202512406
Siste dok. 23.03.2026

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

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

301/214/312/1:
13.05.1958 - Dokumentnr: 301228 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,200
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

20.03.1975 - Dokumentnr: 505709 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1856 - Dokumentnr: 900106 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1958 - Dokumentnr: 301228 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,200
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

23.10.1959 - Dokumentnr: 517511 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

25.12.1960 - Dokumentnr: 503579 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1975 - Dokumentnr: 505709 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 154/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

22.01.2019 - Dokumentnr: 89226 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1140/99997
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 127 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. april 2026

Megler
Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rosenborggata 5

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.7 km

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	4 min

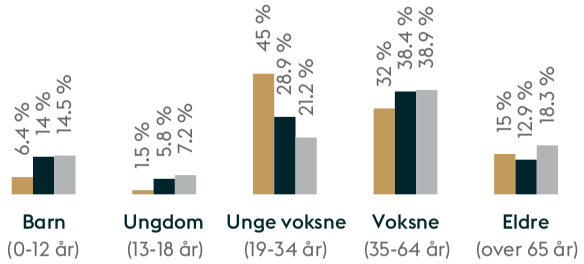
Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

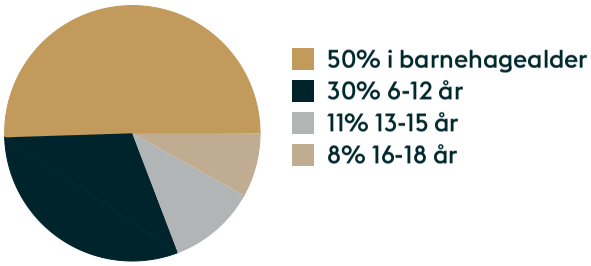
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (... 34 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Homansbyen Rb497		1 126
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



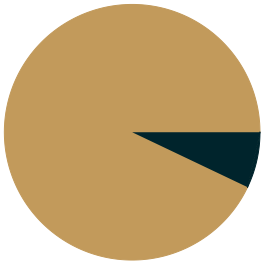
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sporveisgata	3 min
Rema 1000 Industrigata	5 min

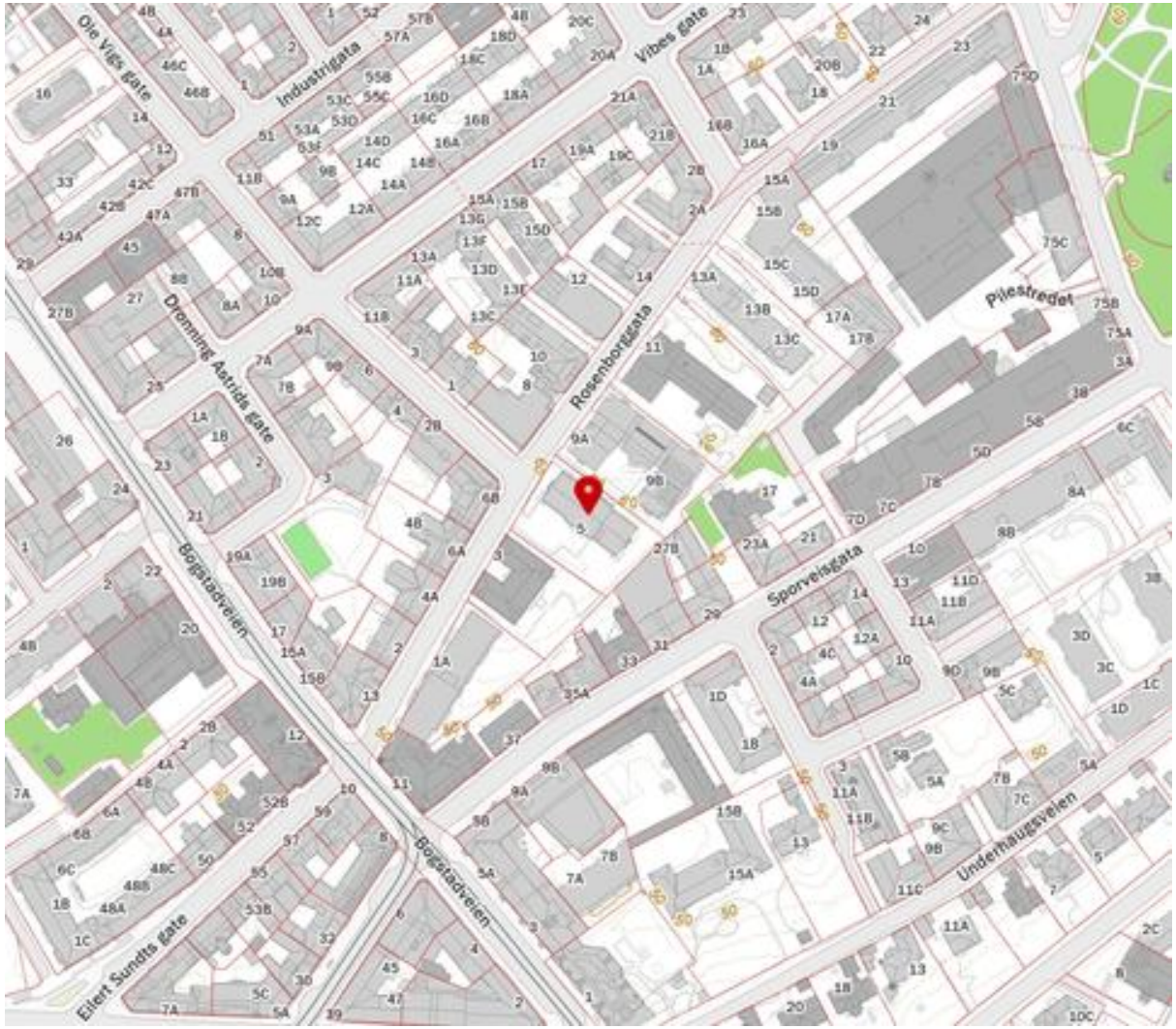
Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



92% blokk
7% annet



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

Rosenborggata 5
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1964
BRA:	31 m^2
BRA-i:	29 m^2
Rapportdato:	22.4.2026 (Gyldig til 22.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	5	0	2

Supertakst

GNR: 214 BNR: 312 SNR: 1

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Rosenborggata 5
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41813

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannbåren varme	TG2 pga alder
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.4.2026	**22.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Eivind Hansen Oen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rosenborggata 5, 0356 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**312**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1964**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.
Innhold

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap,

veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Kjøkken og bad pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**29**	**29** Romfordeling: Entrè, stue, kjøkken, sovealkove og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**2**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**2** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**31**	**29**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 243 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere inngangsdør i entré.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert i 2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Ingen merknader.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.8 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i regi av tidligere eier i 2018.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 37 mm.
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Hansen Oen	9578-5999-4-3667378	2026-04-21 15:00:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0187/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 5, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Eivind Oen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8639320
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Bygg & Oppussingstjenester, firmaet heter nå Vinderen Bygg Mesterbedrift AS, gjort i tidligere eiertid (Fikk denne informasjonen fra tidligere eier). Totalrenovering av bad i 2018.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad opplyses totalrenovert i 2018 av entreprenør. Jeg har pr. i dag ikke mottatt dokumentasjon som spesifikt bekrefter fornyelse/oppgradering av tettesjikt/membran/sluk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kun tilbud/opplysninger om renovering i 2018, men ikke detaljert våtromsdokumentasjon på oppbygning.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble utført noe arbeid på taket til blokken i 2024, har ikke detaljert info knyttet til dette, men nok innhentes fra styret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrisk arbeid er opplyst utført i forbindelse med oppussing/renovering i 2018. Samsvarserklæring foreligger ikke hos tidligere eier per i dag. Kan forsøke å innhente det fra entreprenøren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn (DLE) gjennomført 28.11.2024 – ingen avvik registrert (stikkprøvekontroll).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt opp el-billadere på parkeringen til sameiet, men ingen knyttet til denne seksjonen/ boligen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telemark Rør AS Varme & Bad, det ble utført arbeid med utbedring av en liten lekkasje i et rør bak den ene veggen ved siden av der sengen står (mot inngangspartiet). Arbeidet ble utført i november 2022. Hadde her en dialog med Sara hos Telemark Rør AS Varme & Bad, og prosjektleder var Lars tlfnr. 415 33 095.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Siste kjente kontroll i forbindelse med nytt el#anlegg i 2018 (V#EL installasjon AS) - står i salgsoppgaven fra 2021.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vært en liten lekkasje i veggen ved siden av sengen inn mot inngangspartiet. Denne ble utbedret og fikset i sin helhet av faglærte, har ikke hatt noen problemer siden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, men det er eldre vinduer i leiligheten (orginale vinduer). Det vil si at det trekket noe fra vinduene, og det ene vinduet krever noe kraft for å få lukket, men de fungerer helt fint.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra TEK Norge AS fra 10.30.2021 ifm. salgsoppgaven fra tidligere eier fra 2021. Jeg har selv hatt takstmann inne, og denne rapporten vil bli klar i løpet av noen dager fra d.d. som er 21.04.2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger informasjon knyttet til dette i tidligere salgsoppgaven fra forrige eier (2021).

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene pleier å reguleres hvert år etter indeks, ca. 5%. Har ikke kjennskap til kommende planer eller prosjekter som kan øke dette utover 5% årlig. Styret kan også kontaktes om det skulle være behov for ytterligere informasjon rundt fremtidsplaner.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0187/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eivind Hansen Oen	**2026-04-21**

Identifikasjon

Eivind Hansen Oen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rosenborggata 5
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	312
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80518056
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1237298
Dato	15.03.2021



Innmeldt av	Preben Sørensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	27
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenborggata 5
Postnr/Sted: 0356 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.03.2021 11:59:44
Energimerkenummer: A2021-1237298
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Preben Sørensen

Gnr: 214
Bnr: 312
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 80518056

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0187/26 . Vår ref.: 5509-1-01 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 5
Organisasjonsnr:	975489566
Seksjonseier:	Oen, Eivind Hansen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Rosenborggata 5, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	214
Bnr.	312

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8639320.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "felleskostnader" øker med 5% fra 01.01.2026 Felleskostnadene for snr. 16 og snr. 33 er lagt inn i systemet i henhold til brøk etter reseksjonering i 2021. Styret har informert om at brøken som er benyttet for disse to seksjonene er feil. Brøk som er benyttet for snr. 16 er for lav og brøken som er benyttet for snr. 33 er tilsvarende for høy. Det er kun for disse to seksjonene brøken er feil, en eventuell korrigering av brøken for disse to seksjonene vil ikke ha innvirkning på sameiets øvrige seksjoner. For spørsmål vedrørende dette kan styret kontaktes.
Styret har innhentet vedlikeholdsrapport fra Opak. Det vil bli en del større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer som kan føre til opptak av fellesgjeld/økte felleskostnader eller engangsinnbetalinger.
Selskapet har eget brenselsregnskap med avlesning pr 30.06. hvert år. Seksjon nr.4,10,15,16,21,27 og 32 har parkeringsplass tinglyst som tillegsdel til boligseksjon. Disse plassene følger ved salg. Sameiet har 8 parkeringsplasser til leie, kontakt styret. Utleieplassene følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Selskapet fester tomt, advokatfirmaet Ræder DA håndterer dette på vegne av hjemmelshavere. Avtaleperioden er på 99 år f.o.m 1958. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år, neste gang i år 2028. Festekontrakt innhentes hos kartverket. I Sameiet er det fjernavleste målere, dvs. at Ista mottar dagsavlesninger ukentlig. Ista får oppgitt flyttedatoer i løpet av året fra forretningsfører og de finner målerstand dato for utflytting. Utflytter/innflytter får hver sin avregning for den perioden de har bodd i leiligheten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 675,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	622,00	
Trappevask	141,00	
Felleskostnader	1 562,77	

Kabel-tv	350,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	83,-
Fradragsberettigede kostnader:	59,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	30 390,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lisbet Grønning Andersen, e-post: rosenborggt5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Organisasjonsnummer: 975489566
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:30, Rosenborggaten 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Robin Johansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Gjøres ved oppstart av årsmøtet.

Styrets innstilling
Karin Ibenholt

Forslag til vedtak:
Karin Maria Cecilia Ibenholt er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2

Fremmet av: Valgkomitèen v/Ola Liaaen, Erik Tønnesen og Lise Corwin

Valgkomiteen foreslår endringer i vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2.

Nåværende tekst:

«Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Dette fjernes, ny tekst foreslås:

«Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Begrunnelse: Nyvalgte styremedlemmer trenger et år på å komme ordentlig inn i jobben og bli et effektivt og velorientert styremedlem.

Det er også viktig at ikke hele styret kan skiftes ut på en gang, kontinuitet og historisk kunnskap er viktig for gode avgjørelser.

Styrets innstilling
Styret går inn for valgkomiteens forslag til endring av vedtektene når det gjelder valg av styremedlemmer og hvor lang tid de velges for.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2. «Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger valgkomitéens innstilling for valg av nye styremedlemmer.

Valgkomitéen har ikke innstilt en kandidat til varamedlems-posten, men årsmøtet kan velge ett medlem, derom noen melder seg under årsmøtet. Det er i midlertidig ingen krav i vedtektene om at sameiet må ha ett varamedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbet G Andersen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lisbet G Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Ibenholt
Anastasia Kazakova
Hege Voldsdal

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Harald Ibenholt
Anastasia Kazakova
Hege Voldsdal

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Bakke

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ivar Bakke

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Therese Engenes

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Therese Engenes

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Corwin
Erik Rosvold Tønnesen

Ola Sandnes Liaaen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Corwin
Erik Rosvold Tønnesen
Ola Sandnes Liaaen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5509
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:30, Rosenborggaten 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Gjøres ved oppstart av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 5509 - Kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf
2. 5509 - Årsregnskap 2025 til innkallingen.pdf
3. Revisjonsberetning - 5509 Sameiet Rosenborggaten 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-

Sak 7

Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2

Forslag fremmet av:
Valgkomitèen v/Ola Liaaen, Erik Tønnesen og Lise Corwin

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valgkomiteen foreslår endringer i vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2.

Nåværende tekst:

«Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Dette fjernes, ny tekst foreslås:

«Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Begrunnelse: Nyvalgte styremedlemmer trenger et år på å komme ordentlig inn i jobben og bli et effektivt og velorientert styremedlem.

Det er også viktig at ikke hele styret kan skiftes ut på en gang, kontinuitet og historisk kunnskap er viktig for gode avgjørelser.

Styrets innstilling
Styret går inn for valgkomiteens forslag til endring av vedtektene når det gjelder valg av styremedlemmer og hvor lang tid de velges for.

Forslag til vedtak
Endring av vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2. «Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger valgkomitéens innstilling for valg av nye styremedlemmer.

Valgkomitéen har ikke innstilt en kandidat til varamedlems-posten, men årsmøtet kan velge ett medlem, derom noen melder seg under årsmøtet. Det er i midlertidig ingen krav i vedtektene om at sameiet må ha ett varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lisbet G Andersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anastasia Kazakova
- Harald Ibenholt
- Hege Voldsdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ivar Bakke

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsberetning for sameiet Rosenborggata 5, 2025/26

Det er avholdt 9 styremøter i perioden mai 2025-mars 2026

Det er avholdt 2 dugnader med stor deltagelse, en i vår og en i høst.

Styret inviterte beboerne til samling før jul hvor det ble servert gløgg og pepperkaker.

· Drift og vedlikehold av Rosenborggata 5 har i perioden april 2025, til mars 2026 forløpt i tråd med styrets planer og forventninger. Vi kunne selvfølgelig vært innbruddet i forbindelse med oppussingsarbeidet foruten.

OPPUSSING AV BALKONGENE

Et stort stykke vedlikeholdsarbeid ble utført med byggets balkonger vår/sommer 2025. Styret var i løpende kontakt med utførende entreprenør Malercompaniet, og gjennomførte løpende befaring av arbeidene under hele perioden de pågikk. Det var for beboere selvfølgelig plagsomt å bli «kledd inne» i plast flere uker i sommer, men denne type arbeider må utføres når det er tørt i været. Det ble en dyr, men nødvendig oppussing for sameiet. For at spesielt takene på balkongene skal holde seg og ikke sprekke opp over tid er det viktig at alle har et belegg/membran på balkongen som ikke slipper gjennom fukt. Noen fikk Malercompaniet til å legge nytt belegg, og noen gjorde dette selv. De som er usikker på om balkonggulvet deres er godt nok i forhold til fuktsperre, kan ta kontakt med styret vedr. dette. I denne forbindelse er det viktig å minne om at alle utesluk må være renset og åpne til enhver tid. Med noen få avvik er styret veldig godt fornøyd med arbeidet som er utført på balkongene.

INNBRUDD

I forbindelse med oppussingsarbeidene ble det montert en nøkkelboks festet på avfallsskuret vårt for at håndverkerne som jobbet med oppussingen skulle ha en nøkkel lett tilgjengelig. Dette viste seg å ikke være særlig lurt. Nøkkelboksen ble brutt opp, og tyver kom seg ned i kjelleren og brøt seg inn i noen av bodene. Dette ble meldt til politiet og videre til sameiets forsikringsselskap. Nøkler ble skiftet. Sameiet fikk ikke dekket noe, da egenandelen er såpass høy (10.000,-). Den enkelte beboer måtte selv varsle eget forsikringsselskap og få dekket tap og skader ved innbrudd av sin egen hjemforsikring.

NYTT LÅSSYSTEM

I forbindelse med innbruddet gikk styret inn for at vi byttet låssystem, fordi nøkkel til gården var på avveie. Fremfor å bytte til samme system vi hadde fra før, mente styret det var mest hensiktsmessig å gå over til et nytt system hvor det ved tap av nøkkel kun er nødvendig å skifte den aktuelle nøkkel, framfor å bytte samtlige nøkler for alle beboerne.

Alle har fått informasjon om hvordan det nye nøkkelsystemet fungerer. Er du usikker på dette, ta kontakt med styret. I tillegg til nøkler har vi kodesystem hvor koden blir byttet hver 1. mai.

Når det gjelder innbrudd og nøkler m.m er det viktig at vi alle sørger for at alle dører er lukket til enhver tid. (kjeller, loft og inngangsdører). Ved ut- og innflytting er det viktig at den som flytter selv tar ansvar for å følge med på at uvedkommende ikke kommer seg inn i bygningen. Tap av nøkkel skal varsles styret umiddelbart.

VANN OG VARME

Det har vært en del frem og tilbake de siste årene med hensyn til vann og varme i den enkelte leilighet. Gården bruker Varmtvannsvakta v/ Stian som firma på dette området. Rørleggeren kjenner nå gården godt, og har vært innom flere ganger, spesielt det siste året, for at vi skal ha nok varmt vann, og for å sørge for at det er varme i

radiatorene. Det er nå gjort det som kan gjøres på dette området, så nå gjelder det å holde servicenivået oppe, slik at vann og varme for hele gården er tilfredsstillende over tid.

FRIVILLIG INNSATS

Vi ønsker at gården vår skal fremstå som ren, pen og godt ivaretatt både innvendig og utvendig. Dette mener vi vil være med på å øke verdien av leilighetene våre, og skape trivsel for oss som bor her.

Uterommet/hagen vår blir ivaretatt gjennom frivillig innsats. Vi har tidligere sagt opp vår vaktmestertjeneste, og har i dag tre beboere som frivillig utfører vaktmestertjenester.

I tillegg gjennomføres det dugnad to ganger i året hvor over 50 % av beboerne har deltatt. Styret mener at denne innsatsen som så mange deltar på er med på å styrke samholdet i sameiet. Vi håper at denne innsatsen skal holde seg, og helst utvikle seg over tid.

BESPARELSER

Sameiet har som de fleste andre boligselskap høye kostnader. For to år tilbake begynte styret å se på kostnadene med tanke på hvor vi kunne spare ved å kutte tjenester, endre leverandører, eller satse på å utføre arbeid selv. Vi har spart mye på å utføre oppgaver selv, som hage- og vaktmesteroppgaver. I tillegg utføres vedlikeholdsoppgaver gjennom dugnad både vår og høst. Vi har endret leverandør av heiskontroll, og har fått redusert avfallshenting fra 3 til 2 ganger pr. uke for å kutte kostnader.

Styret har nå inngått ny og mye rimeligere avtale med Obos, og forhandler om billigere, men like god forsikringsavtale med tre forsikringsselskap.

Det er tegnet Norgesprisavtale både for fjernvarme og strøm, noe som forventes å gi store besparelser for beboere denne vinteren.

BRANNSIKKERHET

Styret har informert alle beboere om brannsikkerhet enten gjennom samtale eller skriftlig informasjon. Svært mange leiligheter hadde/har for gamle egne brannslokningsapparater. Hvis apparatet er mer enn 5 år gammelt (sjekk datomerking), må det skiftes ut. Styret informerte også om hvordan falsk alarm i egen leilighet kan avstilles innen alarmen går i hele bygningen.

KOMMUNIKASJON

Styret er opptatt av å ha en god og regelmessig kommunikasjon/informasjonsflyt med alle beboerne. I dag informerer og kommuniserer vi på Vibbo, med oppslag på oppslagstavlen/på døren ved postkassene, info i postkassene og samtaler.

Tross i dette er vi usikker på om vi når ut til alle, og om kvaliteten på flyten av informasjon er god nok. Dette må vi ha hjelp til av dere som bor i sameiet vårt.

Vi ber om konstruktive tilbakemeldinger hvis dere har gode forslag til hvordan vi kan bli bedre.

MILJØ

Borettslag og sameier spiller en sentral rolle i miljøarbeidet gjennom tiltak som energieffektivisering, avfallssortering, og grønn forvaltning av fellesarealer. Har du forslag som vil gjøre sameiet vårt mer bærekraftig, ta kontakt med styret!

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak balkongprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var minus (-) 409 227,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret plan for å iverksette tiltak for å øke arbeidskapitalen er følgende:

Rosenborggata 5 er et sameie med en del store faste utgifter, eksempelvis (privat) festeavgift på 250.000,- pr.år. Styret var i 2025 klar over at igangsetting av en nødvendig oppussing av balkongene i gården var et stort økonomisk løft for sameiet. I forkant av dette arbeidet ble det gjort tiltak for å redusere noen av de store utgiftene våre.

Vi sa opp vår avtale med Vaktmesterkompaniet som hadde kostet oss 95.000,- pr. år. Vaktmesteroppgaver blir i dag utført av tre av beboerne (som ikke blir lønnet for jobben). Videre inngikk vi avtale med nytt firma for heiskontroll og sparte ca 70.000,- I tillegg en reduksjon av antall kommunale søppeltømminger hvor vi sparte ca 10.000,-

Vi ser nå at etter oppussing av balkongene som ble noe dyrere enn hva tilbudet var (av naturlige årsaker som at det ble oppdaget noe nødvendig reparasjonsarbeid underveis) at vi må gjøre ytterlige tiltak for å redusere våre utgifter. Vi har nå startet med å innhente økonomisk gunstigere tilbud både på forsikring og forretningsførsel. Her mener vi det er noe å hente. Vi står etter styrets mening ikke ovenfor noen større vedlikeholdsoppgaver dette året. Vår plan er også at vi på vårt årsmøte i mars vil gi en grundig informasjon om sameiets økonomiske situasjon og hvilke tiltak som har blitt utført for å redusere utgiftene, og hva som løpende pågår for ytterligere besparelser.

Med bakgrunn i denne informasjonen som vil bli gitt alle beboerne mener vi at vi vil møte forståelse hvis vi i løpet av året må innhente en ekstra husleie/fellesutgift fra den enkelte beboer. Sameiet har ikke lån men har fått innvilget en kassakreditt på 200.000,-

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975489566, KLIENTNR. 5509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 542	1 813 144	1 852 000	1 944 600
Vaskeri		5 530	0	0	0
Ladeinntekter elbil		12 675	34 775	0	0
Andre inntekter	3	19 169	21 200	26 000	32 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 904 916**	**1 869 119**	**1 878 000**	**1 976 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 050	2 726	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 695	-97 050	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar		-11 161	-9 146	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 571 114	-431 658	-500 000	-641 300
Forsikringer		-142 523	-121 510	-140 000	-156 800
Festeavgift		-224 650	-225 000	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-361 170	-382 602	-375 000	-406 000
Energi/fyring	9	-53 210	-55 051	-50 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 783	-131 451	-137 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-96 098	-105 095	-114 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 783 914**	**-1 612 888**	**-1 723 000**	**-1 943 100**
DRIFTSRESULTAT		**-878 997**	**256 231**	**155 000**	**33 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 322	3 840	0	0
Finanskostnader	12	-5 176	-2 532	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 147**	**1 308**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-876 850**	**257 539**	**155 000**	**33 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	257 539		
Fra opptjent egenkapital:		467 626	0		
Udekket tap:		-409 224	0		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975489566, KLIENTNR. 5509

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**3**	**3**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		392	33 786
Forskuddsbetalte kostnader		50 631	33 717
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	8 387
Driftskonto OBOS-banken		0	371 225
Sparekonto OBOS-banken		5 807	162 240
SUM OMLØPSMIDLER		**66 830**	**609 355**
SUM EIENDELER		**66 833**	**609 358**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	467 626
Udekket tap	15	-409 224	0
SUM EGENKAPITAL		**-409 224**	**467 626**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 076	18 910
Leverandørgjeld		290 987	92 707
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		110 460	0
Energiavregning	16	48 535	30 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 057**	**141 731**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 833**	**609 358**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Lisbet Grønning Andersen /s/ Harald Ibenholt /s/ Ivar Bakke /s/

Hege Astrid Voldsdal /s/ Grete Smedbakken /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 567 248
Kabel-tv	134 400
Parkering	111 750
Trappevask	54 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 867 542**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale	16 560
Nettinnbetalinger	2 609
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 169**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-817

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-11 050
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 050**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-1 449 466
Drift/vedlikehold elektro	-13 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 803
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 684
Kostnader dugnader	-3 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 571 114**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-270 244
Feie- og tilsynsgebyr	-8 019
Renovasjonsgebyr	-82 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-361 170**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-53 210
SUM ENERGI / FYRING	**-53 210**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 750
Container	-7 267
Diverse utstyr	-3 075
Renhold ved firmaer	-52 745
Snørydding	-17 320
Andre driftskostnader	-580
Kontor- og datarekvisita	-629
Trykksaker	-1 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-817
Andre kontorkostnader	-2 115
Porto	-955
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 949

Øreavrunding	-56
Velferdskostnader	-110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 098**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 567
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
Andre renteinntekter	393
SUM FINANSINNTEKTER	**7 322**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-32
Andre rentekostnader	-3 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 144
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 176**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fyringsanlegg		
Tilgang 2009	96 250	
Avskrevet tidligere	-96 249	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	16 125	
Avskrevet tidligere	-16 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2009	47 900	
Avskrevet tidligere	-47 899	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 000**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Sameiet startet i 2025 nødvendig vedlikehold av balkongene som var et stort økonomisk løft for sameiet. Vedlikehold av balkongene ble noe dyrere enn antatt pga nødvendig reparasjon underveis.
Styret satt i gang tiltak i forkant med å redusere driftsutgifter som resulterte i årlig reduksjon på kr 175 000,- Styret jobber videre med tiltak for å redusere årlig driftskostnader ved å gjennomgå/fornye en del avtaler.
Ytterlige tiltak ser styret på om det må kreves inn ekstra ordinær kapital.
Sameiet har ikke lån, men har fått innvilget en kassekreditt på kr 200.000,-

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 840
Administrasjon	20 913
Fjernvarme	270 393
SUM ENERGIAVREGNING	**-48 535**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OKBBT-P4I8V-BNIWA-5YA3V-32ASY-0M1KH

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-26 11:57:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OKBBT-P4I8V-BNIWA-5YA3V-32ASY-0M1KH

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 5509 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Sist endret: 10.04.2024

VEDTEKTER
for

Sameiet Rosenborggaten 5, org.nr. 975489566

Sist endret på årsmøte 10.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og seksjonering.

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 5.
Sameiet ble reseksjonert og ny sameierbrøk fastsatt pr 21.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 seksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 312 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og i tillegg har 7 seksjoner tilleggsdel for garasjeplass. Videre har også inntil 5 seksjoner tilleggsdel for utvendig parkeringsplass. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Boder tilhører fellesarealet og er delt etter tinglyst fordelingsnøkkel.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA. Likeledes er parkingsplassen, med unntak av inntil 5 individuelt utskilte plasser, ikke med i hoveddelens BRA. Seksjoner med garasje påplusses et areal tilsvarende 4 kvm før sameiebrøken beregnes. Likeledes påplusses seksjoner med egen parkeringsplass et areal på 4 kvm før sameierbrøken beregnes.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Ethvert salg eller utleie skal meldes skriftlig til styre med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheter og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Tildeling av parkeringsplass

Sameiet har inntil 12 parkeringsplasser. Parkeringsplass kan leies av seksjonseier som eier bil og som selv bor i leiligheten, dersom seksjonseier ikke eier parkeringsplass. Styret fordeler plassene etter venteliste og fastsetter leiepris. Ved behov kan sameiet leie ut plass med kort oppsigelsestid på 3 måneder.

4-2 Ladepunkt for biler / billading

(1) Seksjonseier med egen garasje eller med individuelt tildelt parkeringsplass, kan søke om tilgang til billading. Seksjonseier med billading er forpliktet til å benytte den infrastruktur sameiet ar tilrettelagt, og å delta som part i det avtaleforhold som sameiet har inngått med leverandør (Cirkle K) og gjennom det følge de retningslinjer som er gitt. Kontrakt inngås mellom partene.

(2) Alle kostnader til etablering av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier/bruker. Fordeling av kostnader for infrastruktur fastsettes av sameiermøte etter innstilling fra styret. Kostnader for løpende strømforbruk og service på brukers egen ladeboks avregnes direkte fra leverandøren (Cirkle K).

(3) Styret har rett til å foreta endringer/oppsigelse av avtaleforholdet mellom sameiet, bruker og strømleverandør innen den oppsigelsesfristen kontrakten foreskriver, dersom særskilte grunner tilsier dette.

4-3 Vedtekter for seksjonerte parkeringsplasser

1. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil. Campingbil/bobil og tilhengerer ikke tillatt.
2. Enhver seksjonseier kan eie inntil to parkeringsplasser, ute og/eller i garasje.
Ved salg skal den som ikke eier en parkeringsplass ha forkjøpsrett, til høyeste pris satt i budrunde.
Styret har fullmakt til å selge 3 plasser.
3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.
4. Som hovedregel skal plassen benyttes til seksjonseiers bruk. Evt. fremleie må søkes styret.
5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.

6. Etter eierseksjonsloven § 26, kan en sameier med funksjonsnedsettelse kreve å bytte parkeringsplass dersom dens funksjonsnedsettelse hindrer bruk av egen plass.
7. Lading kan kun foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.
8. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren. 10. Mislighold vil kunne medføre tvangssalg til andre i sameiet i samsvar med eierseksjonsloven.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

. a) inventar

. b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

. c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

. d) skap, benker, innvendige dører med karmer

. e) listverk, skillevegger, tapet

. f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

. g) vegg-, gulv- og himlingsplater

. h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) Ved vesentlig ombygging av leiligheten, som flytting eller riving av vegger, flytting av kjøkken og bad, flytting eller endring av røropplegg, og ved inngrep i bærende konstruksjoner, kreves skriftlig forhåndsgodkjennelse fra styret.
Før godkjennelse kan gis og arbeidene kan igangsettes, skal seksjonseier fremlegge en prosjektplan med beskrivelse av arbeidene som planlegges utført.

Som en del av denne prosjektbeskrivelse skal det også fremgå at tiltakshaver vil være ansvarlig for eventuelle fremtidige bygningstekniske følgeskader eter de utførte endringsarbeidene.

Tiltaket skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende «Regler for vesentlig ombygging av leiligheter». Arbeidene må utføres av kvalifisert firma med ansvarsrett

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av (1) og (2), har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sist endret: 10.04.2024

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Sist endret: 10.04.2024

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

. b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

. c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

. d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

. a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

. b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

. c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Sist endret: 10.04.2024

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for parkeringsplasser og garasjeplasser i RBG 5

1. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil.
Campingbil/bobil og tilhenger er ikke tillatt.

2. Hver sameier kan kun eie totalt 2 parkeringsplasser / garasjeplasser.

3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.

4. Som hovedregel skal plassen benyttes til seksjonseiers bruk.
Eventuell fremleie må søkes styret.

5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.

6. Etter eierseksjonsloven §26, kan en sameier med funksjonsnedsettelse kreve å bytte parkeringsplass dersom hens funksjonsnedsettelse hindrer bruk av egen plass.

7. Lading kan kun foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.

8. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren.

10. Mislighold vil kunne medføre tvangssalg til andre i sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler blir etterfulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det generer andre.

§ 1.

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt avfall pakkes godt inn og plasseres i søppelcontainere. Aviser/papir plasseres i egne merkede containere.

§ 2.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette trekker udyr til eiendommen.
Beboerne pålegges å verne om utearealet med vekster og beplantning, og å påse at barn gjør det samme. Det er forbudt å bryte grener av busker og trær.

§ 3.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk eller vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Fyrstikker, sigarettstumper og lignende må ikke kastes fra vinduer, balkonger, eller i heiser og korridorer.
Skilt, plakater og lignende er ikke tillatt satt opp uten styrets godkjennelse. Oppslag som ønskes oppsatt, kan anbringes på oppslagstavle.
Sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i inngangsparti eller i oppgangen.
Det henvises til sykkelstativ ute eller i sykkelbodene innendørs.
Til skjerming av balkong kan benyttes fargeløse glass (tilsvarende slike som er satt opp), eller grønne markiser.
Biler må kun parkeres på de avmerkede parkeringsplassene og ikke foran garasjene eller på annen måte plasseres til hinder for passasje og trafikk.
Enhver beboer må i egen og felles interesse påse at hovedinngangsdøren og boder til enhver tid er stengt og at unødig lys ikke står på: utelys, på loft eller i kjeller, i sykkelboder eller vaskeri.

§ 4.

Postkasser og ringetablå skal være likt merket i overenstemmelse med hva sameiet har bestemt.

§ 5.

Mindre typer vaskemaskin tillates anvendt i leilighetene når de er montert forskriftsmessig. Beboerne er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller lignende.
Instruksene for bruk av heis, vaskeri osv. må følges.

§ 6.

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 0800. Det skal vises hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik - spesielt når dører og vinduer er åpne. Ferdsel i trapper og ganger må skje så stille som mulig.
Støyende arbeider, som eksempel banking, boring eller pigging av betonggulv, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 0900 og 1500 og begrenses til tidsbegrenset fremdriftsplan som er godkjent av styret.
Støyende arbeider er ikke tillatt på lørdager og helligdager. Ved større oppussingsarbeider skal det informeres om når arbeidet vil starte, når det ventes avsluttet og til hvilken tid det vil være størst støybelastning. Seksjonseier skal levere inn støyplan for hver 14. dag så lenge oppussingen foregår. Seksjonseier oppfordres til å samle støyende arbeider, og om mulig utføre dette etter kl.1200. Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å drive undervisning i sang og musikk i huset.

§ 7.

Skader som oppstår som beboeren selv ikke kan utbedre, skal straks meldes til vaktmesteren. Vaktmester er behjelpelig med oppstaking av vasker, klosetter og sluk, bytting av pakninger osv.
Utgifter til slike arbeider betales av beboeren.

§ 8.

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 23.00, og lørdager mellom kl. 07.00 og kl. 20.00.
Det er ikke anledning til å bruke vaskeriet på søn- og helligdager.
Det henvises for øvrig til spesielt reglement for bruk av vaskeriet.

§ 9.

Den enkelte beboer er selv erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de bestemmelser som er gitt i disse husordensreglene.
Den enkelte sameier som måtte fremleie sin seksjon, er selv ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av fremleietager eller andre personer som sameier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

Ved fremleie skal husordensreglene vedlegges kontrakten.

Dgb.nr. 1228 1958. 13-5
Stempelmerker kr. 4.400,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 13/5 1958 Hyphoven.

F e s t e k o n t r a k t.

Aage og August Schou som eiere av Rosenborggt. 5, Oslo, bortfester med dette sin eiendom til murmester Trygve Brudevold på vegne av startende aksjeselskap.

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 1 2

§ 1.

Hva festet omfatter.

Festet omfatter grunnen med påstående hus i den stand eiendommen befinner seg i idag.

Bortfesterne overtar intet ansvar for åpenbare eller skjulte feil ved eiendommen. Festeren overtar fra kontraktens underskrift driften av eiendommen og har rett til å rive den påstående bebyggelse, men på egen bekostning og eget ansvar. Videre har festeren rett til å utnytte tomten og til å føre opp ny bebyggelse innen rammen av det som Oslo kommune til en hver tid tillater.

I fall brannskade på nåværende og fremtidig bebyggelse tilfaller erstatningen festeren.

Bortfesterne er uten ansvar for mulighetene for å gjennomføre nybyggingsplanene likesom festeren alene har ansvaret for den nye bygning. Således overtar han alle forpliktelser overfor det offentlige. Dog skal bortfesterne betale det offentlige den refusjonsplikt på kr. 607.30 som hviler på eiendommen. Festeren overtar også et hvert ansvar overfor de nåværende leieboere - for at de flytter og i forbindelse med deres flytting for å ryddiggjøre tomten.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 - nittini - år, regnet fra kontraktens underskrift.

§ 3.

Festeavgiften - størrelse, regulering og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 17.000.- sytten-tusen kroner. Dog betales bare halv avgift i de to første år regnet fra nærværende kontrakts underskrift.

Festeavgiften betales etterskuddsvis i 2 halvårlige terminer, nemlig hver 30/4 og 30/10, første gang 30/10 1958.

Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år - første gang 10 år etter kontraktens underskrift. Ved regulering om-

regnes feste-avgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes naturlig og rimelig etter vanlig rentenivå på den tid.

Dog skal avgiften ikke i noe tilfelle kunne være mindre enn de ovennevnte kr. 17.000.-.

Blir partene ikke enige om den nye avgiften, skal den fastsettes ved skjønn på ovennevnte grunnlag av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav festeren oppnevner den ene, bortfesterne den andre og byfogden i Oslo den tredje.

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

Grunneierne forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1. prioritets pant i festekontrakten og bygningene som til en hver tid måtte stå på eiendommen for inntil ett års forfallen og fremtidig festeavgift. Festeavgiften er således gjennom hele festetiden sikret ved 1. prioritets pant i festekontrakten og bygningene, men denne panterett kan ved den enkelte anledning bare utøves for ett års forfallen festeavgift + for avgift påløpet fra tvangsinndrivelse ble innledet og til den er avsluttet.

Grunnen er fri for pantheftelser og bortfesterne forplikter seg til ikke å pantsette grunnen i festetiden.

§ 4.

Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne.som sådan. 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 1. prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Pantsettelse.

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

§ 6.

Misligholdelse.

Dersom festeren unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan

bortfesterne heve festekontrakten og overta bebyggelsen eller overlate den sammen med festekontrakten til en annen etter takst ved slik voldgiftsrett som nevnt i § 3.

Betales ikke festeavgiften rettidig og heller ikke etter at bortfesterne i rek. brev til festeren har gitt 14 dagers frist for betaling, er bortfesterne berettiget til uten søksmål for sitt krav å sette festeretten og påstående bygninger til tvangsauksjon.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving av festekontrakten skal bortfesterne i rek. brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen en måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall eller ved 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 bortfesterne.

§ 7.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m.v.

Bortfesterne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og bortfesterne berettiget til å få fastsatt avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene 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.

Hvis en av partene ved utløpet av festetiden ikke vil fortsette festet, skal bygningene fjernes og tomten ryddiggjøres uten omkostninger for bortfesterne. Vil bortfesterne overta bygningene, skal det skje mot vederlag til festeren, fastsatt ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 8.

Såvel grunneierne som festeren har til en hver tid rett til å tinglyse nærværende kontrakt på den måte som er nødvendig for at de tilsikrede rettigheter skal kunne ha det rettsvern som forutsettes. Partene skal til en hver tid være hverandre behjelpelig forsåvidt.

- 4 -

§ 9.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling, tinglysing og provisjon av festekontrakten og målebrev.

Oslo, den 12. mai 1958.

Som bortfestere:

Aage Schou. August Schou.

Aage Schou August Schou

Det bekreftes at underskriftene er skrevet i mitt nærvær og at ovenstående personer er over 21 år.

Oslo, den 12. mai 1958.

Eivind M. Bade
o. n. sorg.

Som fester:

Trygve Brudevold

Trygve Brudevold

Det bekreftes at underskriften er skrevet i mitt nærvær og at ovenstående person er over 21 år.

Oslo, den 12. mai 1958.

Det i nærværende kontrakts innledning nevnte aksjeselskap er stiftet med navnet A/S Rosenborggt. 5 som er registrert 29.5.1958. ifl. firmaattest er statsaut. eiendomsmegler Erland Morud eneståyre. Oslo, den 14. mars 1960.

Trygve Brudevold.

x) reg. 29. 5. 1958.

Firmaattest dat . 15. mars 1960, for A/S Rosenborggt. 5 at selskapet styres og dets firma tegnes av Erland Morud.

ark. 980 1975
overført 17/1

st. kr. 570,-
20/1-75

Årsavg. kr. 19.200

Nærværende festekontrakt tiltransporteres herved til murmester Trygve Brudevold.

Oslo, 20/12-74

A/S Rosenborggt. 5

Sissel Sverdrup-Thygeson

Erland Morud
statsaut. eiendommsmegler

20/1-75
Kapitalisert stp. av den forhøy. av avgift kr. 570,-

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ROSENBORGGATA 5

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530125
2062

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20260409 for ROSENBORGGATA 5.

GNR. 214 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.05.1861.

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

1788 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

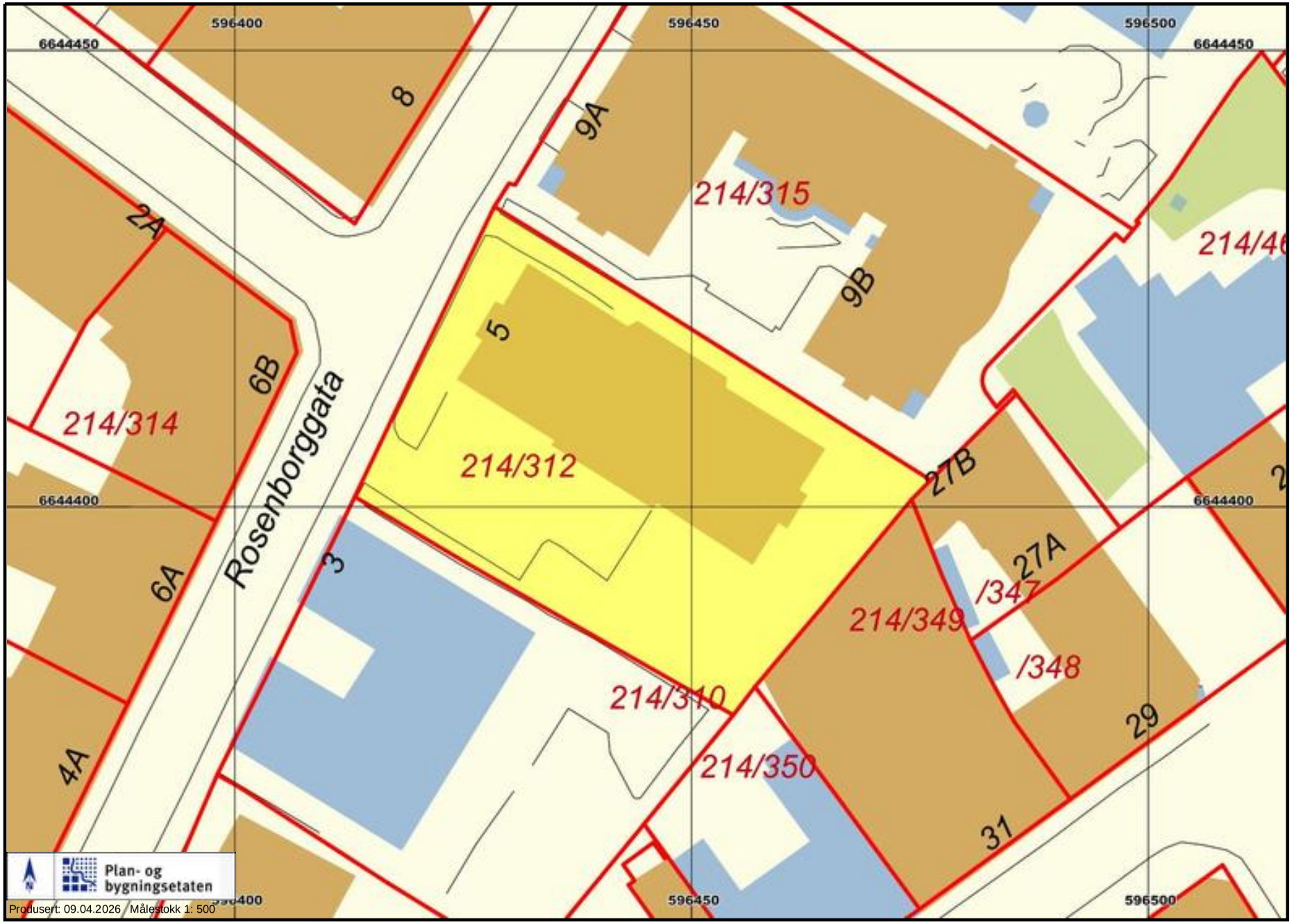
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

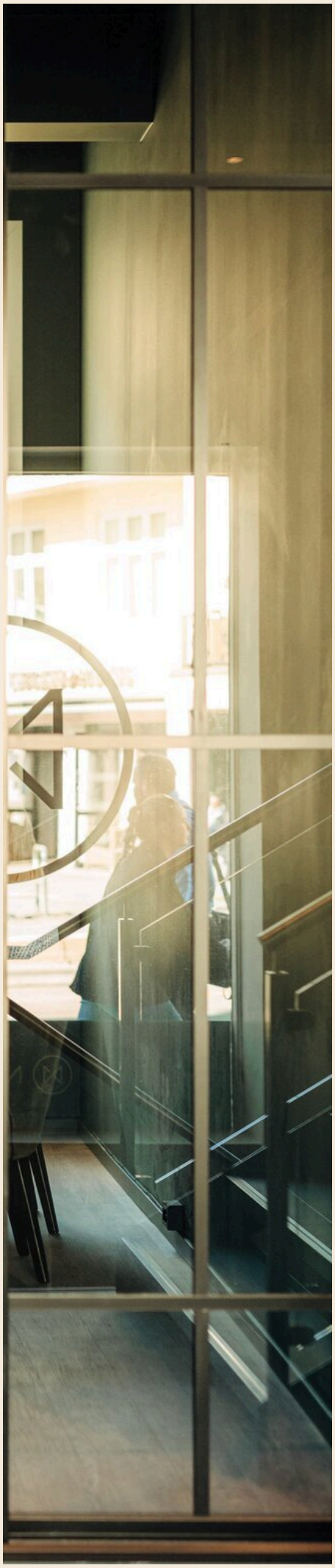

596400
596450
596500
6644450
6644400
8
9A
214/315
9B
214/46
2A
6B
214/314
5
214/312
Rosenborggata
27B
27A
/347
214/349
/348
29
6A
3
214/310
214/350
31
4A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0187/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenborggata 5 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 312, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
s.flate@nordvikbolig.no
994 75 337



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: