NORDVIK

Rosenhoffgata 7F

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rosenhoffgata 7F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Kontaktinfo
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 2-roms med flott utsyn - Bad fra 2016 -
Originalt tregulv - Peis - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**4 460 009,-**
Fellesgjeld	**1 150,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 908,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1913**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rosenhoffgata 7F - en lys, gjennomgående og sjarmerende 2-roms med en attraktiv og sentral beliggenhet på idylliske Rosenhoff. Leiligheten ligger i en høy 1 etasje og inneholder entré, bad, kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8 kvm. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket med rolige omgivelser i en vakker bygård med grønne omgivelser.

Høydepunkter:
-Originalt tregulv
-Bad fra 2016
-Vedovn i stue
-Praktisk planløsning
-Medfølger en kjellerbod
-Veldrevet borettslag
-Ærverdig bygård
-Sentral beliggenhet
-Meget godt kollektivtilbud
-Ingen forkjøpsrett

Underetasje
Total BRA: 8 kvm

Tyder




















東京オリンピックの公式ポスター（亀倉 雄策）








HAN KANG
TENKE,
DANIEL
KAHNEMAN


Third Culture Kids



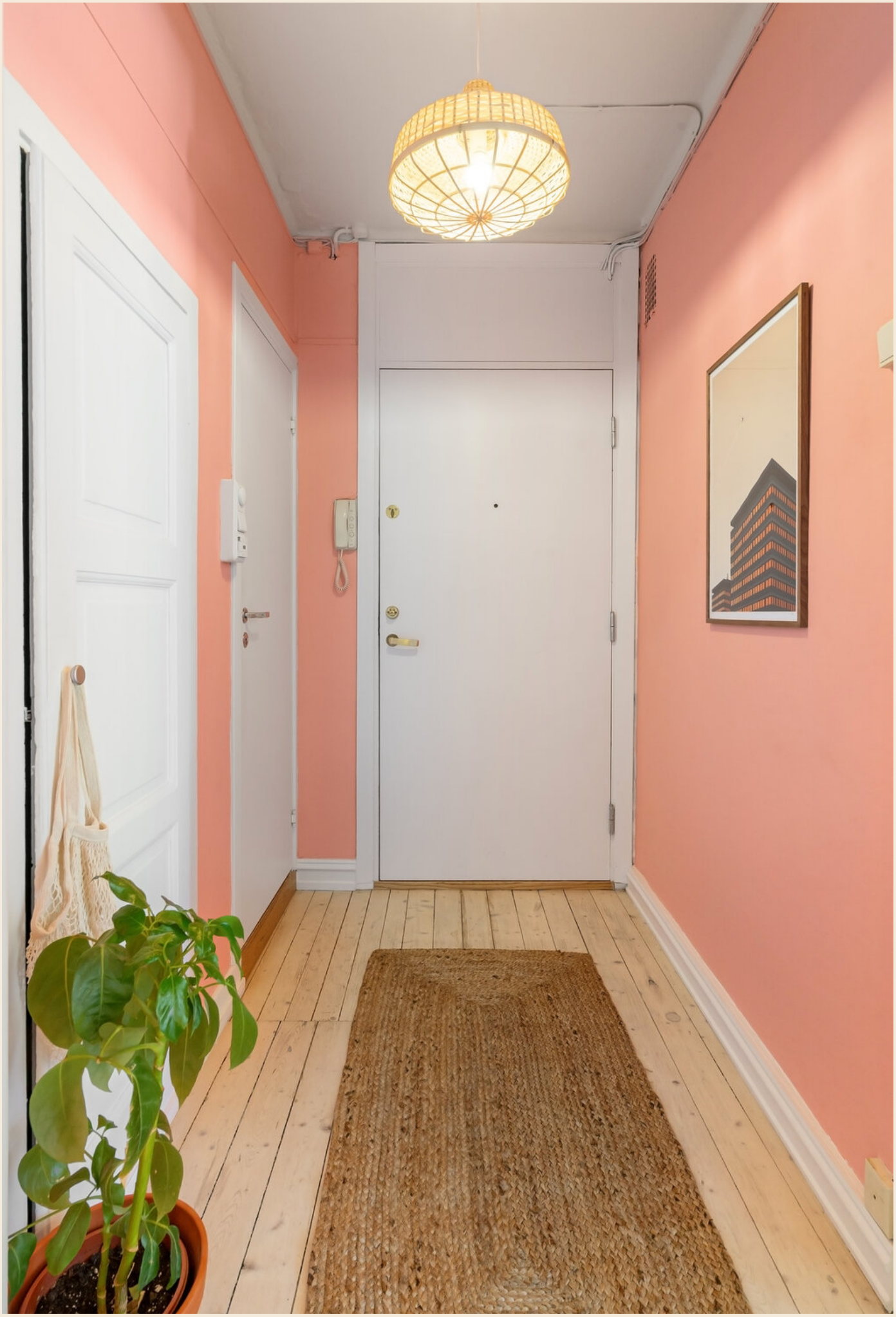





SAMSUNG








HAN KANG
EKKO
ANDREW WALDEN
JÆVLA MENN
STEPHEN HAWKING
Jeg er Malala




7F









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



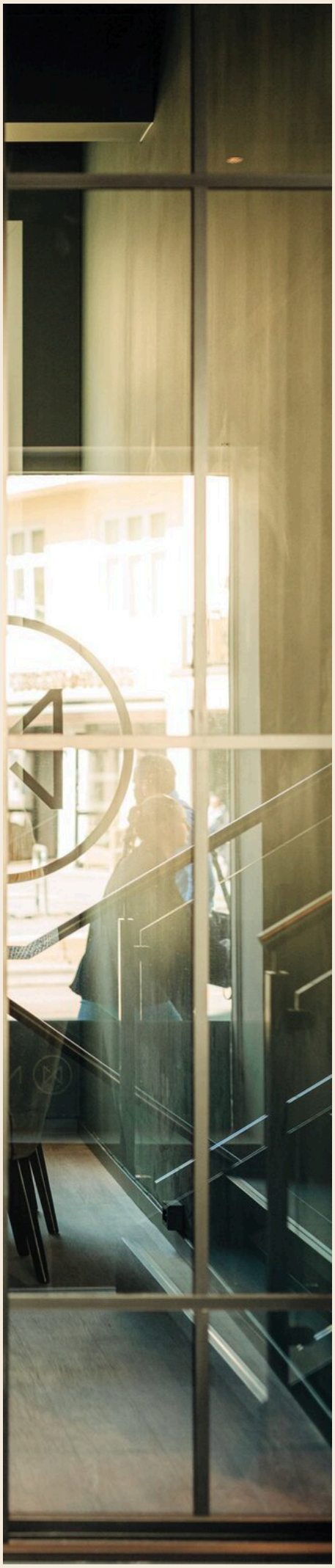


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0215/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 51 i Borettslaget Rosenhof Kv 1, org.nr. 962036546

Selger
Stine Bjørkli Ryslett

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
1 150,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 451 150,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 460 009,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 469 509,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1913

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, Entré/gang, Soverom, Stue og Kjøkken
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i byggest 1.etasje (høy 1. etasje) og inneholder: Bad, entré/gang, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Plater bak benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Kjøkkeninnredning fra 2012.

Bad:
Badet er oppusset i 2012. Det ble fremvist dokumentasjon for oppussing og forenklet FDV-dokumentasjon. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater. Baderomsinnredning

bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjens våtsone er mot fellesarealer. Det er utført fuktsøk på overflater stedvis i rommet, uten å finne forhøyede fuktverdier.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
Vegger: Malt panel, og pusset og malte overflater.
Himling: Malt panel i soverom og kjøkken. Takessplater i stuen. Sparklet og malte plater i bad. Pusset og malte overflater i entré. Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i stue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tg 2 er gitt på grunn av noe slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Glatt dør til bad, profilert dør til soverom.

Etasjeskiller:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entrè.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue, det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, pipeløpet er sameiets ansvarsområdet.
- Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 20 liter, produsert i 2012, montert i kjøkkeninnredning.
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2004, montert i himling i bad.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Varmtvannsberederne er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.
- Bereder himling i bad: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i plast i fordelerskap i himling i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast.
Stoppekraner for bad er lokalisert i inspeksjonsluke, det er ingen intern stoppekran for kjøkkenet.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjelleren, og er
felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
- Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.
- Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i sov.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.

Luftkvaliteten kan være noe lavere enn i nyere boliger, da boligen er oppført i en periode hvor naturlig/oppdriftsbasert ventilasjon var den vanligste ventilasjonsløsningen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, og automatsikringer. Varmekabler i bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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
Informasjon fra selger:
· 2023: Malt gang og soverom
· 2025: Skiftet platetopp

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble utvidet og pusset opp i 2016. Arbeidet ble utført av Mellem & Martinsen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny foliemembran for gulv, membran for vegger i 2016. Ny sluk med slukrist i dusjsone som er trukket i gulv og tilkoblet eksisterende sluk. Arbeidet ble utført av Mellem & Martinsen AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger kopi av dokumentasjon i Boligmappa. Dokumentasjonen som foreligger er kontrakt med Mellem & Martinsen AS, faktura for rørleggerarbeider, forenklet FDV fra Kjernsbekk AS for sveising av underliggende bane membran og visuell kontroll i skjøter og gjennomføringer, og sjekkliste for bad fra Kjernsbekk AS (2016).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pålegg fra Brann- og redningsetaten etter tilsyn desember 2020 om å tett hull i skorstein via lufteventil på kjøkkenet. Feilen ble utbedret av fagkyndig, dokumentert og rapportert inn til BRE.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom: Oppussing av baderom gjennom Mellem & Martinsen. Elektrisk arbeid ble utført av Børge Brekkevold. Det ble montert downlights og speilbelysning, lagt varmekabler, opplegg for vaskemaksin, VVB og oppdeling av kurs for kjøkken/bad (3 nye kurser), samt fjerning, frakobling og omlegging av felles elektrisk anlegg i eksisterende toalett rom. Dokumentasjonen som foreligger er kontrakt fra Mellem & Martinsen AS som lister opp arbeid som skal utføres av elektriker. Kjøkken: Samsvarserklæring fra Elektro Experten AS for opplegg for en eller to kurser til kjøkken fra sikringsskap ifm oppussing av kjøkken (2012). Samsvarserklæring fra Elektro Eksperten AS for reparasjon av mulig jordfeil på kjøkkenet ved å hente jord fra eksisterende kurs på soverom (2018). Samsvarserklæring fra Brudevold-Elektro AS for ny platetopp (2026).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Stikkprøvekontroll av el-anlegg gjennomført av Elvia/Infratrek Elsikkerhet AS desember 2021.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Svar : Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ut fra min kunnskap er ikke egen leilighet endret med unntak av utvidelse av bad som tidligere beskrevet. Når det gjelder borettslaget for øvrig ble loftet bygget om til leiligheter i 2015. Borettslaget var ansvarlig utbygger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Styret gjennomførte en inspeksjon av

ventilasjonsvifter i alle leiligheter i borettslaget i 2023 for å kartlegge hvilke leiligheter som har montert elektrisk vifte, noe som ikke er tillatt. Min leilighet har ikke montert elektrisk vifte, og ingen tiltak var nødvendig. Grunnen til inspeksjonen var at flere beboere opplevde problemer med lukt. Jeg kan også merke matluft på badet fra andre leiligheter ved enkelte anledninger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i en flis ved siden av opplegg for vaskemaskin på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pålegg fra Brann- og redningsetaten etter tilsyn desember 2020 om å tett hull i skorstein via lufteventil på kjøkkenet. Feilen ble utbedret av fagkyndig, dokumentert og rapportert inn til BRE.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Kjenner ikke til dette, men bygget er gammelt med originale tregulv, så det kan være skjevheter i gulvet. Det er enkelte risser i murveggen bak peisen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Gammel eier meldte om at baderomsslukene kunne være litt trege. Jeg tok en runde med Mudin da jeg flyttet inn i januar 2023, og har ikke opplevd trege sluker etter det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Gammel eier meldte om at det ble observert rotte i kjellerboden våren 2022. Tiltak ble iverksatt umiddelbart. Det har ikke vært observert siden.

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?
Leilighetens areal fremkommer i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport (2022). Jeg kjenner ikke til om det er foretatt egen oppmåling utover dette.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er oppgitt i protokoll fra generalforsamling 2026 at styret skal utrede mulighetene for balkongutbygging i borettslaget. Det er per i dag ikke avklart om balkongutbygging er teknisk eller regulatorisk mulig, og det foreligger verken tilbud fra entreprenører eller dialog med plan- og bygningsmyndigheter.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noe trekk fra vindu på soverom og stue. Hengselarmen på nederste høyre stuevindu har løsnet to ganger mens jeg har bodd her. Jeg har da festet den på plass, og vinduet har fungert som normalt.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1913. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Kjøleskap

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmontert lampe i stuen.

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

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.

Varmekabler i bad. Boligen har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk og nettleie på ca. 11 500 kr. kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 908,- pr. mnd.
Inkluderer: Altibox gjennom Viken Fiber, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, festeavgift, kommunale avgifter og betjening av felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 133 774,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 535 096,- 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
Altibox gjennom Viken Fiber som er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 200 andelsleiligheter.
- Forretningsfører er NORIAN Regnskap.
- Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
- Fellesvaskeriene finner du i kjelleren til Rosenhoffgata 7 og Dynekilgata 7. For å få tilgang til vaskemaskinene så send en e-post til styret så fikser den som har styrevakt den uka vaskekort og legger vaskekortet i din postkasse. Du vil få en e-post med informasjon om brukernavn og passord. Du registrerer vasketid fysisk på de elektroniske vaskemaskinene eller ved å logge inn her :

https://mielelogic.com/#/login
- Se borettslagets egen hjemmeside her:
https://www.rosenhof.no/

Vedlikeholdshistorikk:
Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.

Innkommende sak på årsmøte 2026:
Sak 7.1 Informasjon om balkongprosjekt og veien videre: Årsmøtet har vedtatt å tildele arbeidsgruppa en kostnadsramme på kr 15 000,- for det videre arbeidet med balkongene. Gruppen starter arbeidet umiddelbart, og en presentasjon av resultater og anbefalinger vil legges frem på et kommende ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Informasjon fra styret:
Styret opplyser at det per dags dato ikke foreligger vedtak eller konkrete planer som forventes å medføre økning i felleskostnadene.
Når det gjelder balkongsaken, arbeider styret videre med prosjektet. Saken vil bli oversendt Byantikvaren for uttalelse før sommeren. Videre fremdrift vil avhenge av utfallet av denne uttalelsen, og det tas sikte på å sende søknad til Oslo kommune i løpet av høsten.

LITT HISTORIE
Rosenhof kvartal i Nord for Rodeløkka i bydel Grunerløkka ligger Rosenhoff, et boligstrøk mellom Trondheimsveien og Mailundveien. Bebyggelsen ligger på løkken Rosenhofs grunn. Under og etter den første verdenskrig, da det var stor mangel på boliger i byen, ble det her bygd tre store boligkomplekser, samt Rosenhof skole. Boligkompleksene ble bygd i to perioder, 1914-18 og 1922-25. Til sammen utgjorde dette 354 leiligheter. Boligblokkene lenger nord i området ble oppført før og etter den andre verdenskrig, samt Lilleborg Helsehus, tidligere Lilleborg sykehjem. Borettslaget Rosenhof kvartal I, ofte kalt Rosenhofkomplekset, var det første til å bli bygd. Det ble oppført av kommunen under den første verdenskrig, og ligger mellom Rosenhoffgata, Dynekilgata, Konghellegata og Jørgen Løvlands gate. Det er bygd rundt en indre gård, der det også er en bygning. Komplekset var opprinnelig beregnet på 1200 personer i 1-2 roms leiligheter med kjøkken, opprinnelig uten bad og WC. Det var to fellestoaletter i oppgangene. Husene er utformet i tidens nybarokk, av arkitektene Morgenstierne & Eide. Tekst hentet fra borettslagets hjemmeside.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 150,-pr. 03.06.2026

Det er ikke oppgitt at borettslaget har sikringsordning.

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.25880
Rest lånebeløp: 280 040.00
Innfrielsedato: 03.08.2026
Rente type: 6.40%

Andel av felles lån:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.25880
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.40%,
Restsaldo: kr 1 150.00
Innfrielseslån: 03.08.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 949,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 182 296. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 193 592. Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Arrangeres dugnad to ganger i året.

Dyrehold
Ønsker du å skaffe husdyr må du først søke om dette til styret jrf. Husordensreglene pkt. 14.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81297058

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 882 kvm (Eiertomt)

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

Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 06.11.1951 og med nye vilkår datert 12.11.1958. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Sist regulert pr 01.11.2021 med årlig festeavgift på kr. 234 718,- .

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rosenhoff er et populært boligstrøk i Bydel Grünerløkka. Dette er en fredelig oase mellom Torshov, Carl Berner, Grunerløkka og Sinsen og grenser til kolonihagen på Rodeløkka. Godt tilbaketrukket fra trafikk. Det er gangavstand til Grünerløkka med sitt pulserende byliv. Her har du et meget godt utvalg og noe for enhver smak. En mengde av gode restauranter og lunsjsteder, og et hav av butikker fra det moderne hippe til vintage.

Torshov ligger også en liten spasertur unna. Her finner du spisesteder og kafeer, som bl.a. Vertshuset Oskar Braaten, Trikkestallen og Åpent Bakeri. Torshov har også et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria som rommer musikkscenen Cosmopolite, Torshovteatret og bar/restaurant. I tillegg ligger Sandakersenteret litt lenger opp med bl.a. vinmonopol, apotek og bibliotek. Carl Berner med alle sine tilbud og butikker ligger bare 3 minutter unna leiligheten, og i Carl Berner passasjen finner du både Kiwi, vinmonopol og apotek.

Rosenhoffgata 7F ligger i et attraktivt område med gode kollektivtilbud og nærhet til servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i nærheten, inkludert linje 17 og FB1, samt Carl Berners plass som ligger 9 minutters gange unna. Oslo S kan nås på 8 minutter med kollektivtransport.

Det er også flere grønne lunger i nærheten, blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Sofienbergparken, Tøyenparken og Botanisk hage. Her er det gode rekreasjonsmuligheter, blant annet for jogging og sykling. Muselunden ligger også i nærheten, med fotballbane og frisbee-golf.

Kort vei til BI i Nydalen. Sykkelstier nærmest sammenhengende til sentrum. For øvrig også gangavstand til sentrum. For den treningsglade er det en kort spasertur til Sats og Fresh Fitness, i tillegg til Tøyenbadet som ligger ca 15 minutters gåtur unna.

Bebyggelse
Området består av variert bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Sinsen barneskole og Frydenberg ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 26.04.1913. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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: Iht. originale byggetegninger datert 1917 bestod leiligheten opprinnelig av et rom betegnet som "spisekjøkken" med et tilhørende mindre rom merket "SPK" (spiskammer). Disse arealene utgjør i dag henholdsvis kjøkken og soverom.

Videre fremgår det av de originale tegningene at leiligheten hadde et mindre forrom og et separat WC-rom. Tilsvarende rom var også etablert vegg i vegg med inngang fra fellesarealet. I dagens planløsning er disse rommene sammenføyd og innlemmet i leiligheten som ett større bad. Megler har ikke lyktes med å fremskaffe dokumentasjon som viser når ombyggingen ble utført, og det har heller ikke vært mulig å finne tegninger eller annen dokumentasjon som beskriver de utførte endringene. Det bemerkes imidlertid at flere leiligheter i bygården med tilsvarende opprinnelig planløsning har fått forrom og WC-rom sammenføyd til større bad som en del av leiligheten.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldene reguleringsplan S-2255. Deler av eiendommen er regulert til fortau med gjeldene reguleringsplan 6857. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er avsatt til arealformålet bebyggelse og anlegg (nåværende). Videre er eiendommen underlagt kulturminnevern og deler av eiendommen ligger innenfor støysonene veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplan ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessentene finner bestemmelsene ved å benytte følgende link (https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4).

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessentene finner bestemmelsene ved å benytte følgende link (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879).

Pågående plansaker i området:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
- Saksnummer: 202451391
- Mottatt sak 31.01.2024
- Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06699
- Status Saken er avsluttet
Meglers kommentar: Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. For å oppnå dette foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygningsmasse, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og ny bebyggelse. Deler av eksisterende bygg skal rives for å etablere to allment tilgjengelige akser gjennom området fra Sinsenveien til Hasleveien. For mer informasjon benytt følgende link: (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391).

Byggesaker i nærheten:
Dynekilgata 7 B - utvidelse av leilighet - H0303
Saksnummer: 2025/12599 - Byggesak
Mottatt sak: 17.10.2025
Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden omfatter utvidelse av leilighet, og leiligheten utvides mot fellestrapperom. Tillatelse gitt 10.11.2025.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/226/48:
06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

26.01.1955 - Dokumentnr: 301342 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1915 - Dokumentnr: 900208 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:465

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører

eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 383,- 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 16. juli 2026

Ansvarlig megler

Mads S. Gustavsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rosenhoffgata 7F

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**10 min**
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**12 min**
589 elever, 30 klasser	1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
295 elever, 24 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**13 min**
429 elever, 30 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
504 elever, 32 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	**16 min**
600 elever, 20 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

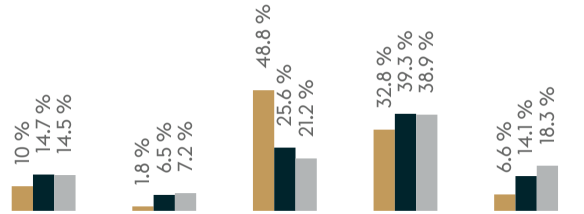
Offentlig transport

Rosenhoff	**4 min**
Linje 17	0.3 km
Rosenhoff	**4 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Carl Berners plass	**9 min**
Linje 5	0.7 km
Tøyen stasjon	**19 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.8 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	**4 min**
138 barn	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**4 min**
84 barn	0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**6 min**
202 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	3 min
Torshovdalen	6 min
SATS Carl Berner	3 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ROSENHOFFGATA 7 F, 0569 OSLO

Gnr: 226 Bnr: 48 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	18/06/2026
Utskriftsdato:	29/06/2026
Oppdragsnummer:	99745
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1.etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2016:
– Rehabilitering av bad.

2012:
– Ny kjøkkeninnredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1913 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stine Bjørkli Ryslett
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Stine Bjørkli Ryslett , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 226 Bnr: 48
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Oslo kommune er hjemmelshaver.
Adresse:	Rosenhoffgata 7 F, 0569 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	BORETTSLAGET ROSENHOF KV 1
Organisasjonsnr:	962036546
Forretningsfører:	Ecit Norian AS
Eier:	Stine Bjørkli Ryslett
Andelsnummer:	51

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/06/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	23/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
1. etasje	40	0	0	0
Sum bolig:	40	8	0	0
Sum BRA:	48			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Soverom, Stue, Kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet.

Brannskille

Beskrivelse: Det er branndør mellom felles gang og leiligheten, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2



Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
	Døren er av eldre dato, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt dør til bad, profilert dør til soverom.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entrè
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.
	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue, det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, pipeløpet er sameiets ansvarsområdet.
	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 20 liter, produsert i 2012, montert i kjøkkeninnredning. Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2004, montert i himling i bad.
Tilstandsvurdering:	Bereder i kjøkkeninnredning: Varmtvannsberederne er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i tilknytning til berederen. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader ved eventuelle vannlekkasjer. Bereder himling i bad: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i plast i fordelerskap i himling i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Stoppekraner for bad er lokalisert i inspeksjonsluke, det er ingen intern stoppekran for kjøkkenet. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjelleren, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i sov. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, noe begrenset.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Luftkvaliteten kan være noe lavere enn i nyere boliger, da boligen er oppført i en periode hvor naturlig/oppdriftsbasert ventilasjon var den vanligste ventilasjonsløsningen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Plater bak benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Kjøkkeninnredning fra 2012.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. Kjøkkeninnredningen mangler automatisk vannstopper og komfyrvakt, forholdene er beskrevet i punkt "ledningsnett for sanitærinnstallasjoner og "elektrisk anlegg" TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av noe slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel, og pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt panel i soverom og kjøkken.
Takessplater i stuen.
Sparklet og malte plater i bad.
Pusset og malte overflater i entré

Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 14.12.2021, sak avsluttet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, og automatsikringer.
Varmekabler i bad.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Samsvarserklæring signert og datert 29.08.2012 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg for en eller to kurser til kjøkken fra sikringsskapet. Avklar med kunden om det er nødvendig med en eller to kurser.

Samsvarserklæring signert og datert 29.08.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Skjøting av kabel på sekundærside av trafo inne i speilskap til speilbelysningen.

Samsvarserklæring signert og datert 05.21.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Kontrollere steketopp.

Samsvarserklæring signert og datert 29.05.2018 er fremvist for følgende arbeider:
- Feilsøk og reparasjon av mulig jordfeil på kjøkkenet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes i sikringsskapet.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 14.12.2021.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er oppusset i 2012.
Det ble fremvist dokumentasjon for oppussing og forenklet FDV-dokumentasjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i en gulvflis ved opplegg for vaskemaskinen. Det er noe svakt fall på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjens våtsone er mot fellesarealer.
Det er utført fuktsøk på overflater stedvis i rommet, uten å finne forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stine Bjørkli Ryslett	9578-5999-4-3298992	2026-06-01 21:58:06

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0215/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Stine Bjørkli Ryslett

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. januar 2023

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: 81297058
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble utvidet og pusset opp i 2016. Arbeidet ble utført av Mellem & Martinsen AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny foliemembran for gulv, membran for vegger i 2016. Ny sluk med slukrist i dusjsone som er trukket i gulv og tilkoblet eksisterende sluk. Arbeidet ble utført av Mellem & Martinsen AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger kopi av dokumentasjon i Boligmappa. Dokumentasjonen som foreligger er kontrakt med Mellem & Martinsen AS, faktura for rørleggerarbeider, forenklet FDV fra Kjernsbekk AS for sveising av underliggende bane membran og visuell kontroll i skjøter og gjennomføringer, og sjekkliste for bad fra Kjernsbekk AS (2016).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pålegg fra Brann- og redningsetaten etter tilsyn desember 2020 om å tett hull i skorstein via lufteventil på kjøkkenet. Feilen ble utbedret av fagkyndig, dokumentert og rapportert inn til BRE.

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom: Oppussing av baderom gjennom Mellem & Martinsen. Elektrisk arbeid ble utført av Børge Brekkevold. Det ble montert downlights og speilbelysning, lagt varmekabler, opplegg for vaskemaksin, VVB og oppdeling av kurs for kjøkken/bad (3 nye kurser), samt fjerning, frakobling og omlegging av felles elektrisk anlegg i eksisterende toalett rom. Dokumentasjonen som foreligger er kontrakt fra Mellem & Martinsen AS som lister opp arbeid som skal utføres av elektriker. Kjøkken: Samsvarserklæring fra Elektro Experten AS for opplegg for en eller to kurser til kjøkken fra sikringsskap ifm oppussing av kjøkken (2012). Samsvarserklæring fra Elektro Eksperten AS for reparasjon av mulig jordfeil på kjøkkenet ved å hente jord fra eksisterende kurs på soverom (2018). Samsvarserklæring fra Brudevold-Elektro AS for ny platetopp (2026).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Stikkprøvekontroll av el-anlegg gjennomført av Elvia/Infratrek Elsikkerhet AS desember 2021.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ut fra min kunnskap er ikke egen leilighet endret med unntak av utvidelse av bad som tidligere beskrevet. Når det gjelder borettslaget for øvrig ble loftet bygget om til leiligheter i 2015. Borettslaget var ansvarlig utbygger.

---

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: Styret gjennomførte en inspeksjon av ventilasjonsvifter i alle leiligheter i borettslaget i 2023 for å kartlegge hvilke leiligheter som har montert elektrisk vifte, noe som ikke er tillatt. Min leilighet har ikke montert elektrisk vifte, og ingen tiltak var nødvendig. Grunnen til inspeksjonen var at flere beboere opplevde problemer med lukt. Jeg kan også merke matluft på badet fra andre leiligheter ved enkelte anledninger.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i en flis ved siden av opplegg for vaskemaskin på badet.

---

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

Ja

Beskriv: Pålegg fra Brann- og redningsetaten etter tilsyn desember 2020 om å tett hull i skorstein via lufteventil på kjøkkenet. Feilen ble utbedret av fagkyndig, dokumentert og rapportert inn til BRE.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjenner ikke til dette, men bygget er gammelt med originale tregulv, så det kan være skjevheter i gulvet. Det er enkelte risser i murveggen bak peisen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammel eier meldte om at baderomsslukene kunne være litt trege. Jeg tok en runde med Mudin da jeg flyttet inn i januar 2023, og har ikke opplevd trege sluker etter det.

---

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

Ja

Beskriv: Gammel eier meldte om at det ble observert rotte i kjellerboden våren 2022. Tiltak ble iverksatt umiddelbart. Det har ikke vært observert siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leilighetens areal fremkommer i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport (2022). Jeg kjenner ikke til om det er foretatt egen oppmåling utover dette.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er oppgitt i protokoll fra generalforsamling 2026 at styret skal utrede mulighetene for balkongutbygging i borettslaget. Det er per i dag ikke avklart om balkongutbygging er teknisk eller regulatorisk mulig, og det foreligger verken tilbud fra entreprenører eller dialog med plan- og bygningsmyndigheter.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe trekk fra vindu på soverom og stue. Hengselarmen på nederste høyre stuevindu har løsnet to ganger mens jeg har bodd her. Jeg har da festet den på plass, og vinduet har fungert som normalt.

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: 13-0215/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stine Bjørkli Ryslett	**2026-06-01**

Identifikasjon

Stine Bjørkli Ryslett

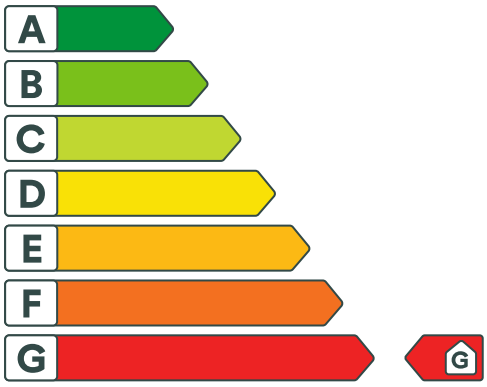
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO**	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304946**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80560079**
Gårdsnummer **226**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **436,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **436,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 621 kWh**



Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO

Detaljering

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

Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.

2 Bruk av vaskeriene
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.

3 Tørking, lufting og banking av tøy
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.

4 Utlufting av leiligheter
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.

6 Støy
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipning, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.

9 Avfall
Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.

11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.

13 Bil- og motorsykkelkjøring
Bil- og motorsykkelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.

14 Husdyr
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.

17 Plener og planter
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.

18 Påbud fra borettslaget
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.

19 Ytterdører
Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.

20 Brudd på ordensregler
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

Vedtatt 03.05.2018

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026
i Borettslaget Rosenhof kv I org.nr. 962036546

Møtedato:	tirsdag, 28. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Felleslokalet
Tilstede fra forretningsfører:	Magnus Arneberg-Bauer
Møtet ble åpnet av:	Svein Ivar Johansen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Peder Søndenå foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
28 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 28 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 1cc53b25-7046-4856-8bdc-25349a248169

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 350 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem	Kirsti Strøm Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem	Adiele Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem	Neslihan Cin	På valg: 2026
Varamedlem	Ola Vikås	På valg:2027

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Svein Ivar Johansen.
Svein Ivar Johansen ble valgt til styreleder for 2 år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Ola Vikås, Ida Bjørvik, Adiele Arukwe og Alexandra Tønnesen.
Ola Vikås ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.
Ida Bjørvik ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.
Adiele Arukwe ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.
Alexandra Tønnesen ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Elisabet Slinning.
Elisabeth Slinning ble valgt til varamedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2028
Styremedlem:	Ida Bjørvik	På valg: 2028
Styremedlem:	Adiele Arukwe	På valg: 2028
Styremedlem:	Ola Vikås	På valg: 2028
Styremedlem:	Alexandra Tønnesen	På valg: 2028
Varamedlem:	Elisabet Slinning	På valg: 2028

Document ID: 1cc53b25-7046-4856-8bdc-25349a248169

7. Innkomne saker

7.1 **Informasjon om balkongprosjekt og veien videre:**
Årsmøtet har vedtatt å tildele arbeidsgruppa en kostnadsramme på kr 15 000,- for det videre arbeidet med balkongene. Gruppen starter arbeidet umiddelbart, og en presentasjon av resultater og anbefalinger vil legges frem på et kommende ordinært eller ekstraordinært årsmøte.
Arbeidsgruppa består av Margret Louise Fotland, Heidi Jensseter, Alexandra Tønnesen og Svein Ivar Johansen.

Møtet ble avsluttet klokken 19:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Magnus Arneberg-Bauer	Navn: Peder Søndenå

Document ID: 1cc53b25-7046-4856-8bdc-25349a248169

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 1cc53b25-7046-4856-8bdc-25349a248169

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-29 07:13:51 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2806815

2026-04-29 17:02:20 UTC+00:00

Peder Severin Søndenå

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-3023748

Document ID: 1cc53b25-7046-4856-8bdc-25349a248169

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, sist endret 13.5.2025.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Brl. Rosenhof kv. I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom:

Gnr.	Bnr.	Adresse:
226	0048	Rosenhoffgaten 7
226	0003	Dynekilgaten 7
226	0004	Dynekilgaten 9
226	0031	Jørgen Løvlands gate 22
226	0033	Jørgen Løvlands gate 24

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 200 andeler, pålydende kr 100 pr. andel. Det er knyttet en eller flere andeler til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie andeler i samme bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan det beregnes et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen spesiell forkjøpsrett i borettslaget, men styret skal godkjenne nye andelseiere, jfr. pkt. 2.2.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andel (-er) gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- Tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner
- Fellesrør, stigeledninger, ytterdører utskifting
- Fellesledninger, elektrisitet
- Felles kanaler
- Sluk utskifting

- Innebygde rør og ledninger
- Fellesrør andre rør som går igjennom boligen
- Felles rør for oppvarming

Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og fra godkjent leverandør.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av leilighetene uten styrets forutgående tillatelse. Med bygningsmessige endringer forstås ethvert tiltak som kan få betydning for bygningens tilstand og/eller installasjoner, herunder alle tiltak som er søknads- eller meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ved fjerning eller nyinstallasjon av ildsted skal styret varsles og brannmur skal bearbeides på forskiftsmessig måte. Styret kan ved inspeksjon kreve arbeidet omgjort dersom det ikke er utført forskiftsmessig. Nyinstallasjon av ildsted skal også varsles brannvesenet for godkjenning.

Arealer av korridor kan selges for innlemming i leilighet. Salg skal godkjennes skriftlig av styret før tiltak iverksettes. Salg av areal i korridor skal kun godkjennes såfremt innlemmingen etter styrets helhetsvurdering ikke forringer korridoren vesentlig. Salg av fellestoalett skal kun godkjennes såfremt toalettet ligger vegg i vegg med den aktuelle leiligheten. Det forutsettes at andre andelseiere eller fremleiere har tilgang til toalett. Eventuelle brukere av fellestoalettet må imidlertid akseptere bytte av fellestoalett med mindre dette medfører urimelig ulempe for brukeren. Det påligger den kjøpende andelseier å bekoste eventuell oppussing av brukerens tilbyttede fellestoalett, slik at dette settes i like god stand som fellestoalettet var på kjøpstidspunktet.

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm. Som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen. Innlemmingen medfører at fordelingsnøkkelen for felleskostander øker i samsvar med de innlemmede kvadratmeter. Alle utgifter i forbindelse med innlemming og bruk av tidligere fellesareal skal bæres av den kjøpende andelseier. Alle arbeider skal utføres fagmessig og i samsvar med god byggeskikk. Det tillegger styret å forestå den praktiske gjennomføringen av dette vedtak.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på luftekanalene.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles sosialt og rettferdig mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering

- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen og varamedlemmer i et år. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer med like mange varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller eller den andelseieren har felles husstand med. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styreleder kan maksimalt gjenvelges i til sammen 3 sammenhengende perioder a 2 år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret konstutuerer seg selv og velger nestleder og sekretær. Styret er vedtaksdyktig når halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Forsikring og egenandel

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

8.3 Endring av vedtekter

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

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

BORETTSLAGET ROSENHOF KV I

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.*
>
> *Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Org. 962036546

Velkommen til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhof kv I

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 28.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Felleslokale

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid Magnus Arneberg-Bauer som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 350 000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem	Kirsti Strøm Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem	Adiele Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem	Neslihan Cin	På valg: 2026
Varamedlem	Ola Vikås	På valg: 2027

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:
Svein Ivar Johansen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Det skal velges 4 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:
Ida Bjørvik stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Ola vikås stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Adiele Arukwe stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem.
Kadidat velges i møte.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Informasjon om balkonger

På forrige generalforsamling ble styret bedt om å utrede muligheten for balkongutbygging i borettslaget. Dette innebar å innhente tilbud fra entreprenører, undersøke regulatoriske forhold hos plan- og bygningsetaten, samt vurdere tekniske og økonomiske forutsetninger.

Styret må være åpent om at dette arbeidet ikke er kommet så langt som oppdraget tilsa. Det som er gjort, er å innhente noen illustrasjoner av hvordan balkonger kan tenkes å se ut på bygget. Disse bildene er vedlagt innkallingen for å gi et visuelt inntrykk av mulighetene, men de representerer ikke konkrete planer eller godkjente løsninger. Det er per i dag ikke avklart om balkongutbygging er teknisk eller regulatorisk mulig, og det foreligger hverken tilbud fra entreprenører eller dialog med plan- og bygningsmyndigheter.
Styret ønsker derfor å ta stilling til om borettslaget skal gå videre med dette, og i så fall på hvilken måte.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber om at det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av beboere som ønsker å bidra, som på vegne av styret gjennomfører en reell utredning av balkongutbygging. Arbeidsgruppen skal innen neste generalforsamling ha:

- Innhentet tilbud fra minst to aktuelle entreprenører
- Avklart med med plan- og bygningsetaten
- Utredet finansieringsalternativer og kostnadsfordeling mellom andelseiere

Beboere som ønsker å delta i arbeidsgruppen, bes melde sin interesse på generalforsamlingen.

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Borettslaget Rosenhof kv I



Org. 962036546

1. Innledning
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Borettslaget Rosenhof kv I for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Borettslaget Rosenhof kv I
Organisasjonsnummer: 962036546

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 226 / 48

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Borettslaget Rosenhof kv I
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Svein Ivar Johansen
Styremedlem	Kirsti Strøm Fagerhaug
Styremedlem	Ida Bjørvik
Styremedlem	Adiele Arukwe
Styremedlem	Neslihan Cin

Varamedlem Ola Vikås

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Magnus Arneberg-Bauer.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81297058.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører.
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

7. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i XLEDGER Borettslaget Rosenhof kv I

Org. 962036546

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenhof Kv 1

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: XSSI9-97DD7-VLLLG-UZMEA-GEXRD-PZL9X

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XSSI9-97DD7-VLLLG-UZMEA-GEXRD-PZL9X

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-28 13:23:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XSSI9-97DD7-VLLLG-UZMEA-GEXRD-PZL9X

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.

Borettslaget Rosenhof Kv 1

2025

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		8 526 011	8 094 061	8 920 112	9 172 674
Andre inntekter		82 540	28 521	0	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**8 608 551**	**8 122 582**	**8 920 112**	**9 186 674**
Lønn og personalkostnader	2	401 350	387 334	412 814	414 760
Vaktmestertjeneste		353 024	422 860	421 000	400 000
Renhold		250 288	248 944	231 100	250 000
Kabel-TV/Bredbånd		1 049 691	1 024 613	977 000	1 050 000
Kommunale avgifter		2 317 952	2 140 593	2 404 700	2 357 100
Strøm og nettleie		250 283	251 051	243 800	250 000
Andre driftskostnader	3	90 500	99 595	89 900	81 100
Reparasjon og vedlikehold	3	2 078 645	2 071 594	1 016 000	1 904 000
Eksterne tjenester	3	271 940	289 328	260 700	354 800
Serviceavtaler	3	111 127	183 851	125 500	98 400
Forsikringer		1 396 612	1 236 020	1 206 200	1 490 000
Andre kostnader	3	382 429	314 065	311 418	325 568
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 953 839**	**8 669 848**	**7 700 132**	**8 975 728**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-345 288**	**-547 266**	**1 219 980**	**210 946**
DRIFTSRESULTAT:		**-345 288**	**-547 266**	**1 219 980**	**210 946**
Finansinntekter		251 553	209 788	0	0
Finanskostnader		88 560	159 813	90 297	17 354
SUM NETTO FINANSPOSTER		**162 993**	**49 975**	**-90 297**	**-17 354**
ÅRSRESULTAT		**-182 296**	**-497 291**	**1 129 683**	**193 592**
Resultat		**-182 296**	**-497 291**	**1 129 683**	**193 592**
Overført til udekket tap		**0**	**-497 291**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-182 296**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-182 296**	**-497 291**	**0**	**0**

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Sum anleggsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Kundefordringer		249 358	332 488
Forskuddsbetalte kostnader		14 747	12 045
Sum fordringer		**264 105**	**344 533**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 404 301	2 619 169
SUM OMLØPSMIDLER		**1 668 406**	**2 963 702**
SUM EIENDELER		**3 703 525**	**4 998 821**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		**49 800**	**49 800**
Annen egenkapital		2 685 026	2 867 321
Sum opptjent egenkapital		**2 685 026**	**2 867 321**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**2 734 826**	**2 917 121**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	737 311	1 783 328
Sum annen langsiktig gjeld		**737 311**	**1 783 328**
Leverandørgjeld		19 258	113 841
Skyldige offentlige avgifter		89 175	94 830
Annen kortsiktig gjeld		122 956	89 700
Sum kortsiktig gjeld		**231 389**	**298 371**
SUM GJELD		**968 700**	**2 081 699**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 703 525**	**4 998 821**

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Svein Ivar Johansen Styrets leder	Neslihan Cin Styremedlem	Adiele Helen Kruger Arukwe Styremedlem
Kirsti Strøm Fagerhaug Styremedlem	Ida Mostad Bjørvik Styremedlem	

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 665 330**	**4 217 496**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-182 296	-497 291
Endring langsiktige lån	-1 046 017	-1 054 874
B. Årets endring i disponible midler	**-1 228 313**	**-1 552 165**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 437 018**	**2 665 330**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	264 105	344 533
Kontanter og Bank	1 404 301	2 619 169
Omløpsmidler	**1 668 406**	**2 963 702**
Kortsiktig gjeld	-231 389	-298 371
Disponible midler	**1 437 018**	**2 665 330**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	8 058 669
Fakturert ekstrainnbetalinger	11 600
Inntekter leie fellesareal	95 934
Utleie fellesareal	359 808
Andre inntekter	82 540
Sum driftsinntekter	**8 608 551**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	350 000	335 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
Andre personalkostnader	2 000	5 099
Sum lønnskostnader	**401 350**	**387 334**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	19 324
Leie container	70 447
Inventar og kontormaskiner	729
Sum andre driftskostnader	**90 500**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	186 700
Rep. og vedlikehold bygning – Vinderen Bad og Våtrom AS prosjekt	316 000
Rep. og vedlikehold bygning - Reduksjon vanntrykk - Vinderen Rør AS	441 911
Rep. og vedlikehold bygning - Rehabilitering av skorstein - Pipe Eksperten AS	402 015
Rep. og vedlikehold bygning - Rørfornying - Vinderen Rør AS	178 984
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 570
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	9 621
Rep. og vedlikehold vaskeri	86 094
Brannvarsling og skallsikring annet	184 068
Rep. og vedlikehold utearealer	20 857
Egenandel forsikring	24 000
Sesongarbeider på uteområder	221 825
Sum reparasjon og vedlikehold	**2 078 645**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	18 682
Andre konsulenthonorarer	27 544
Forretningsførsel og regnskap	155 540
Tredjepartsopplysninger	64 175
Annen fremmed tjeneste	6 000
Sum eksterne tjenester	**271 941**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	49 877
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	61 250
Sum serviceavtaler	**111 127**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	44 294
Telefon	9 660
Annen kontorkostnad	2 590
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Festeavgift	234 718
Bank- og kortgebyrer	11 828
Gebyrer ved purring	2 394
Annen kostnad	44 701
Tap på fordringer	11 967
MVA-kostnader fra inkassoselskap	11 719
Sum andre kostnader	**382 429**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 035 119**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	**2 035 119**
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**

Tomten er på festet rett. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if.Note om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	117 030
Plasseringskonto	1 213 591
Skattetrekkskonto	73 680
Saldo per 31.12.	**1 404 301**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 73 680.-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 64 500.-

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	2 867 321	**-2 917 121**
Årsresultat	0	-182 295	**-182 296**
Saldo 31.12	**49 800**	**2 685 026**	**2 734 826**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	1 783 328
Nedbetalt i år	1 045 801
Forfalte ikke betalte renter I 2025	216
Restsaldo per 31.12.	**737 311**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:2026
Renter:6.40%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 737 311.- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Pantelån	737 311
Totalt	**737 311**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	2 035 119
Totalt	**2 035 119**


DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM


Balkongteam
DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM


DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.


Balkongteam
DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.


DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.


DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.


DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM


DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING. HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM


Balkongteam
DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Org. 962036546

Borettslaget Rosenhof Kv 1

2025

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		8 526 011	8 094 061	8 920 112	9 172 674
Andre inntekter		82 540	28 521	0	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**8 608 551**	**8 122 582**	**8 920 112**	**9 186 674**
Lønn og personalkostnader	2	401 350	387 334	412 814	414 760
Vaktmestertjeneste		353 024	422 860	421 000	400 000
Renhold		250 288	248 944	231 100	250 000
Kabel-TV/Bredbånd		1 049 691	1 024 613	977 000	1 050 000
Kommunale avgifter		2 317 952	2 140 593	2 404 700	2 357 100
Strøm og nettleie		250 283	251 051	243 800	250 000
Andre driftskostnader	3	90 500	99 595	89 900	81 100
Reparasjon og vedlikehold	3	2 078 645	2 071 594	1 016 000	1 904 000
Eksterne tjenester	3	271 940	289 328	260 700	354 800
Serviceavtaler	3	111 127	183 851	125 500	98 400
Forsikringer		1 396 612	1 236 020	1 206 200	1 490 000
Andre kostnader	3	382 429	314 065	311 418	325 568
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 953 839**	**8 669 848**	**7 700 132**	**8 975 728**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-345 288**	**-547 266**	**1 219 980**	**210 946**
DRIFTSRESULTAT:		**-345 288**	**-547 266**	**1 219 980**	**210 946**
Finansinntekter		251 553	209 788	0	0
Finanskostnader		88 560	159 813	90 297	17 354
SUM NETTO FINANSPOSTER		**162 993**	**49 975**	**-90 297**	**-17 354**
ÅRSRESULTAT		**-182 296**	**-497 291**	**1 129 683**	**193 592**
Resultat		**-182 296**	**-497 291**	**1 129 683**	**193 592**
Overført til udekket tap		**0**	**-497 291**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**-182 296**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-182 296**	**-497 291**	**0**	**0**

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Sum anleggsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Kundefordringer		249 358	332 488
Forskuddsbetalte kostnader		14 747	12 045
Sum fordringer		**264 105**	**344 533**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 404 301	2 619 169
SUM OMLØPSMIDLER		**1 668 406**	**2 963 702**
SUM EIENDELER		**3 703 525**	**4 998 821**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		**49 800**	**49 800**
Annen egenkapital		2 685 026	2 867 321
Sum opptjent egenkapital		**2 685 026**	**2 867 321**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**2 734 826**	**2 917 121**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	737 311	1 783 328
Sum annen langsiktig gjeld		**737 311**	**1 783 328**
Leverandørgjeld		19 258	113 841
Skyldige offentlige avgifter		89 175	94 830
Annen kortsiktig gjeld		122 956	89 700
Sum kortsiktig gjeld		**231 389**	**298 371**
SUM GJELD		**968 700**	**2 081 699**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 703 525**	**4 998 821**

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Svein Ivar Johansen Styrets leder	Neslihan Cin Styremedlem	Adiele Helen Kruger Arukwe Styremedlem
Kirsti Strøm Fagerhaug Styremedlem	Ida Mostad Bjørvik Styremedlem	

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 665 330**	**4 217 496**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-182 296	-497 291
Endring langsiktige lån	-1 046 017	-1 054 874
B. Årets endring i disponible midler	**-1 228 313**	**-1 552 165**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 437 018**	**2 665 330**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	264 105	344 533
Kontanter og Bank	1 404 301	2 619 169
Omløpsmidler	**1 668 406**	**2 963 702**
Kortsiktig gjeld	-231 389	-298 371
Disponible midler	**1 437 018**	**2 665 330**

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	8 058 669
Fakturert ekstrainnbetalinger	11 600
Inntekter leie fellesareal	95 934
Utleie fellesareal	359 808
Andre inntekter	82 540
Sum driftsinntekter	**8 608 551**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	350 000	335 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
Andre personalkostnader	2 000	5 099
Sum lønnskostnader	**401 350**	**387 334**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	19 324
Leie container	70 447
Inventar og kontormaskiner	729
Sum andre driftskostnader	**90 500**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	186 700
Rep. og vedlikehold bygning – Vinderen Bad og Våtrom AS prosjekt	316 000
Rep. og vedlikehold bygning - Reduksjon vanntrykk - Vinderen Rør AS	441 911
Rep. og vedlikehold bygning - Rehabilitering av skorstein - Pipe Eksperten AS	402 015
Rep. og vedlikehold bygning - Rørfornying - Vinderen Rør AS	178 984
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 570
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	9 621
Rep. og vedlikehold vaskeri	86 094
Brannvarsling og skallsikring annet	184 068
Rep. og vedlikehold utearealer	20 857
Egenandel forsikring	24 000
Sesongarbeider på uteområder	221 825
Sum reparasjon og vedlikehold	**2 078 645**

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	18 682
Andre konsulenthonorarer	27 544
Forretningsførsel og regnskap	155 540
Tredjepartsopplysninger	64 175
Annen fremmed tjeneste	6 000
Sum eksterne tjenester	**271 941**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	49 877
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	61 250
Sum serviceavtaler	**111 127**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	44 294
Telefon	9 660
Annen kontorkostnad	2 590
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Festeavgift	234 718
Bank- og kortgebyrer	11 828
Gebyrer ved purring	2 394
Annen kostnad	44 701
Tap på fordringer	11 967
MVA-kostnader fra inkassoselskap	11 719
Sum andre kostnader	**382 429**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 035 119**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	**2 035 119**
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**

Tomten er på festet rett. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if.Note om drift og vedlikehold.

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	117 030
Plasseringskonto	1 213 591
Skattetrekkskonto	73 680
Saldo per 31.12.	**1 404 301**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 73 680.-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 64 500.-

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	2 867 321	**-2 917 121**
Årsresultat	0	-182 295	**-182 296**
Saldo 31.12	**49 800**	**2 685 026**	**2 734 826**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	1 783 328
Nedbetalt i år	1 045 801
Forfalte ikke betalte renter I 2025	216
Restsaldo per 31.12.	**737 311**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:2026
Renter:6.40%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 737 311.- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Pantelån	737 311
Totalt	**737 311**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	2 035 119
Totalt	**2 035 119**

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-27 09:39:42 UTC+00:00
Svein Ivar Johansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-747636

2026-04-27 10:32:39 UTC+00:00
Neslihan Cin

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-639840

2026-04-27 12:54:52 UTC+00:00
Kirsti Strøm Fagerhaug

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2014040

2026-04-28 07:28:22 UTC+00:00
Ida Mostad Bjørvik

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1442969

2026-04-28 09:35:26 UTC+00:00
Adiele H Kruger Arukwe

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1794769

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212f47878

Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265OSLO

Deres ref.: 13-0215/26
Vår ref.: 121-1-051/9779
Dato: 03.06.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i XLEDGER Borettslaget Rosenhof kv I.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**XLEDGER Borettslaget Rosenhof kv I**
Organisasjonsnummer:	962036546
Gårds- og bruksnummer:	226 / 48
Seksjons-/andelsnummer:	051
Adresse:	Rosenhoffgata 7 F , 0569 OSLO
Eier/medeier:	Bjørkli Ryslett, Stine

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 908.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 908.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 12 660**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 5 949

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.25880
Rest lånebeløp:	280 040.00
Innfrielsedato:	03.08.2026
Rente type:	6.40%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.25880
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.40%,
Restsaldo:	**kr 1 150.00**
Innfrielseslån:	03.08.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Styregodkjenning:	Nye andelseiere godkjennes av styret. Forretningsfører har fått fullmakt til å godkjenne nye eiere på vegne av styret.
Utleie:	Krever styregodkjenning. Se vedtekter for vilkår for utleie i borettslaget.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81297058
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Vedlikeholdshistorikk:	Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 03.06.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Svein Ivar Johansen
Epost:	RosenhofKV1@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533891
Deres ref: 9246578

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 226, BNR. 48.

Vi viser til bestilling av 29.05.2026 for eiendom gnr. 226, bnr. 48.

GNR. 226 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1915.

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

2882 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

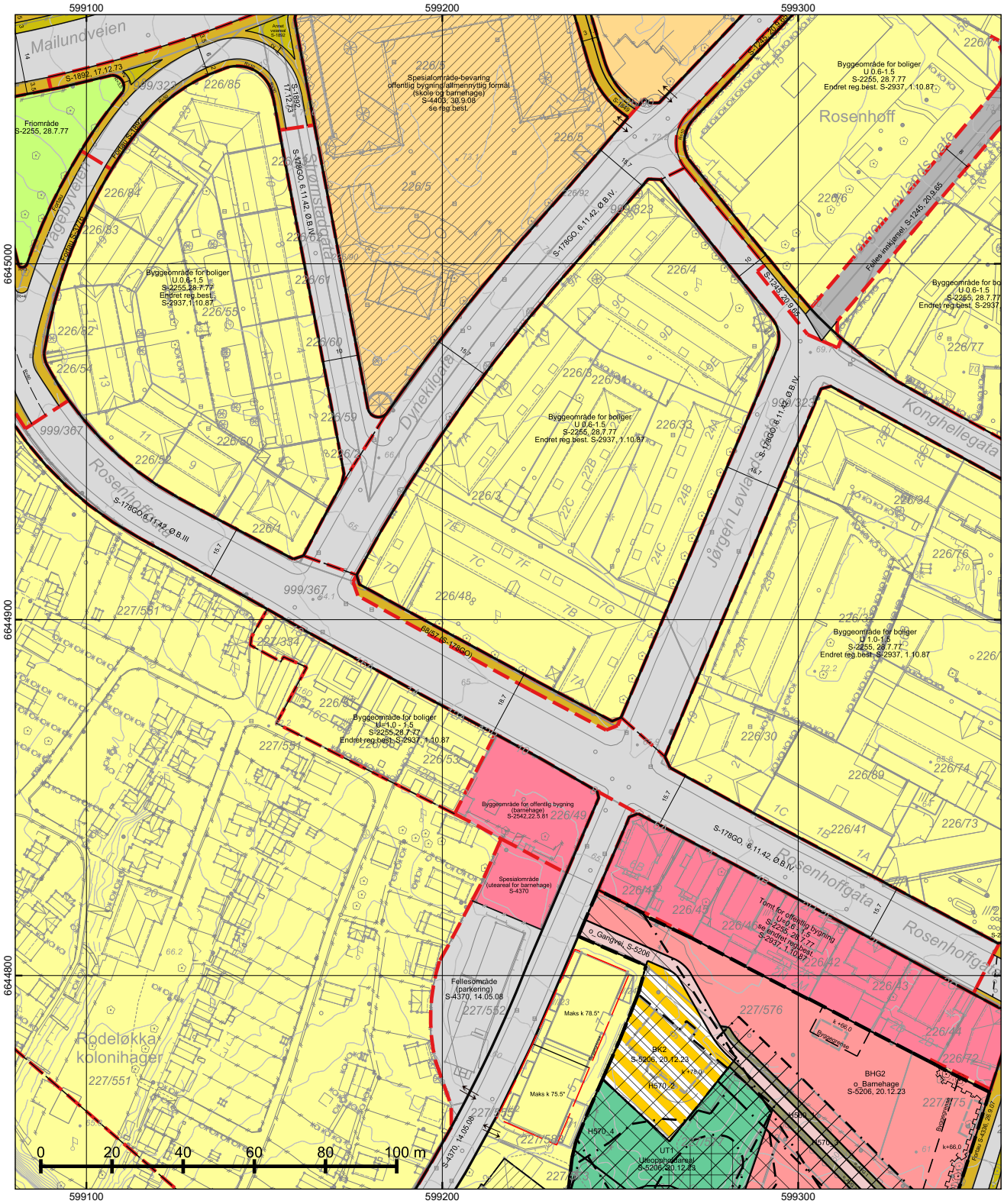
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

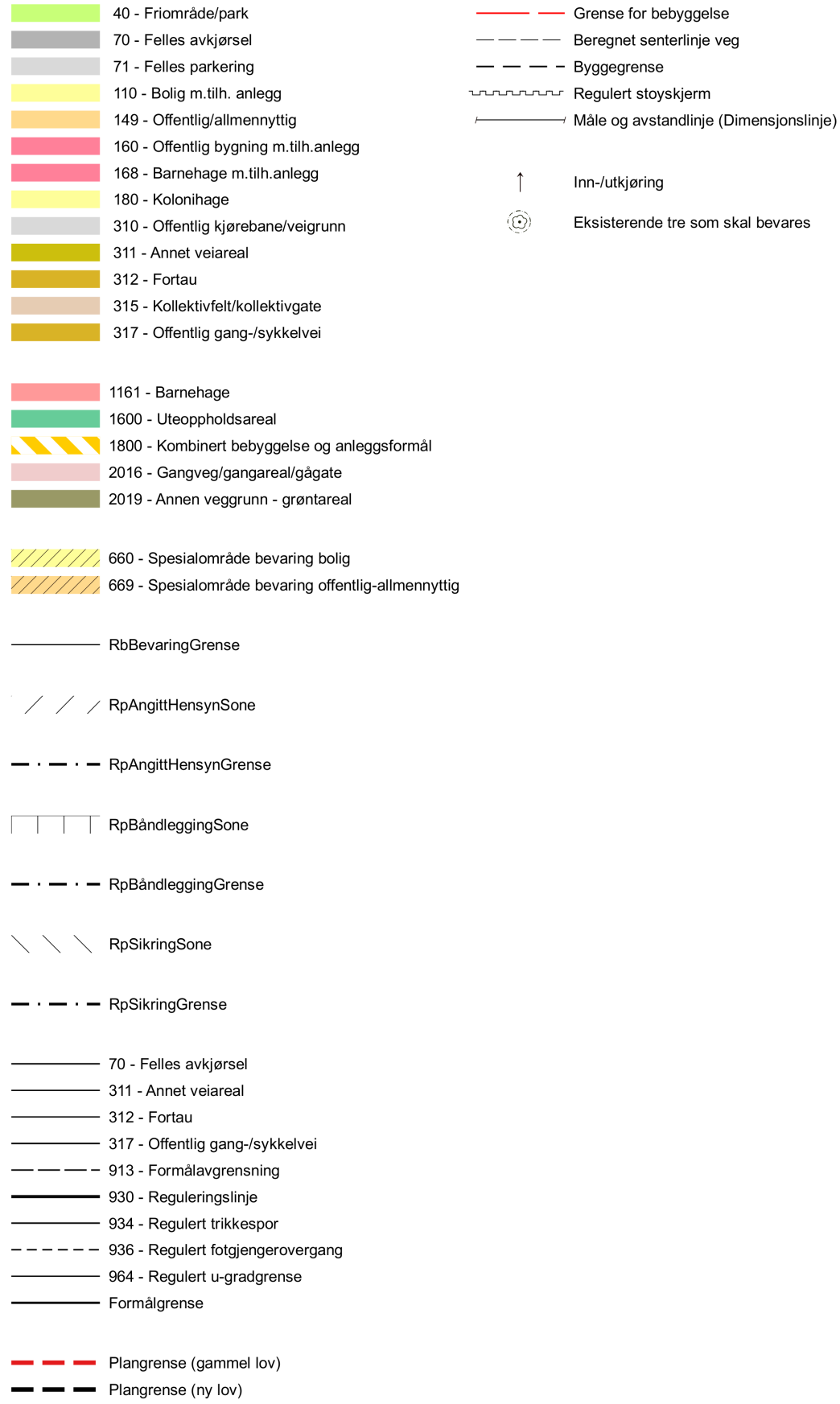
PlottID/Best.nr: 158680/ 86533891
Adresse: Rosenhoffgata 7
Gnr/Bnr: 226/48

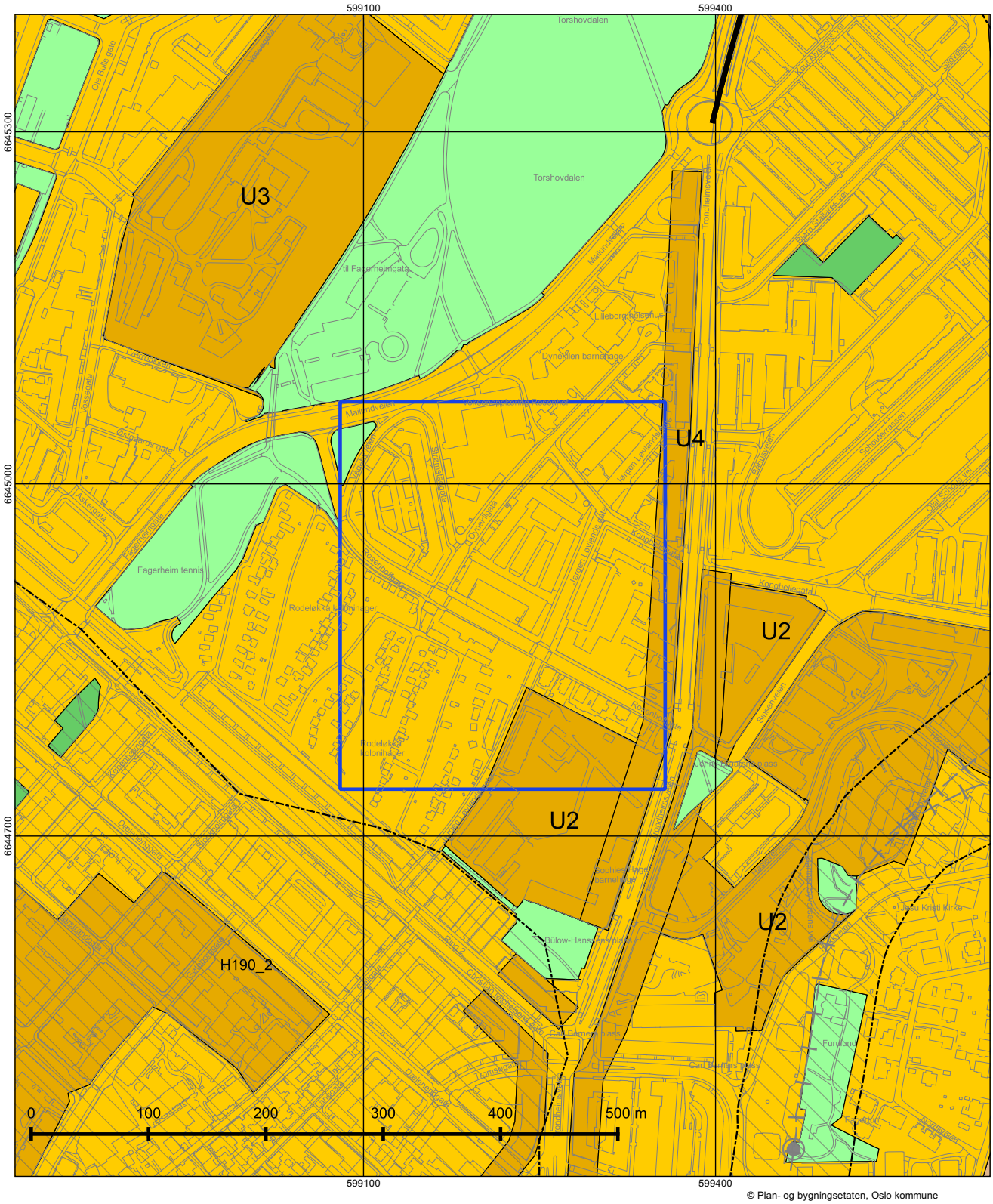
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158680/86533891
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

6857

Rosenhoffgata 7, fradeling av regulert forhage.

6857 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.01.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195702988
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-178GO

Dokumentet består av 1 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

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.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Bygdøy Allé
Victoria Eidsvig Vergara

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.06.2026
	26/1137 - 4	Anita Christine Bliksvær	

Rosenhoffgata 7 F - gnr./bnr./andel nr. 226/48/51 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Rosenhof Kvartal 1 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 15. juni 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 51 i Rosenhoffgata 7 F.

Festeavgiften
Borettslaget Rosenhof Kvartal 1 betaler en årlig festeavgift på kr 234 718. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andeler
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunnes med at det er Borettslaget Rosenhof Kvartal 1, og ikke den enkelte andelseier, som har festerett.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Rosenhof Kvartal 1 v/Ecit Norian AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Dynekilgt. 7.

Stpl. kr. 1500.-.

14054/1951
avskrift 6/11

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

ApS Oslo Leiegårder,

en del av eiendommen Rosenhoffkomplekset kvartal I og III

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg.

og er 17320,2 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5196,- beregnet etter 3 % pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5-1952.

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31 oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

A/S Oslo Leiegårder

BOLIGRÅDMANNEN

II

Tillegg til festekontrakt vedkommende Rosenhoffkomplekset kvartal I og III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.

Dynekilgt. 2,4,7 og 9.
Jørgen Løvlandsgate 22 og 24.
Rosenhoffgata 7,9,11,13 og 13B.
Strømstadgata 2,4,6,8 og 10.
Vågebyveien 17,19,21 og 23.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

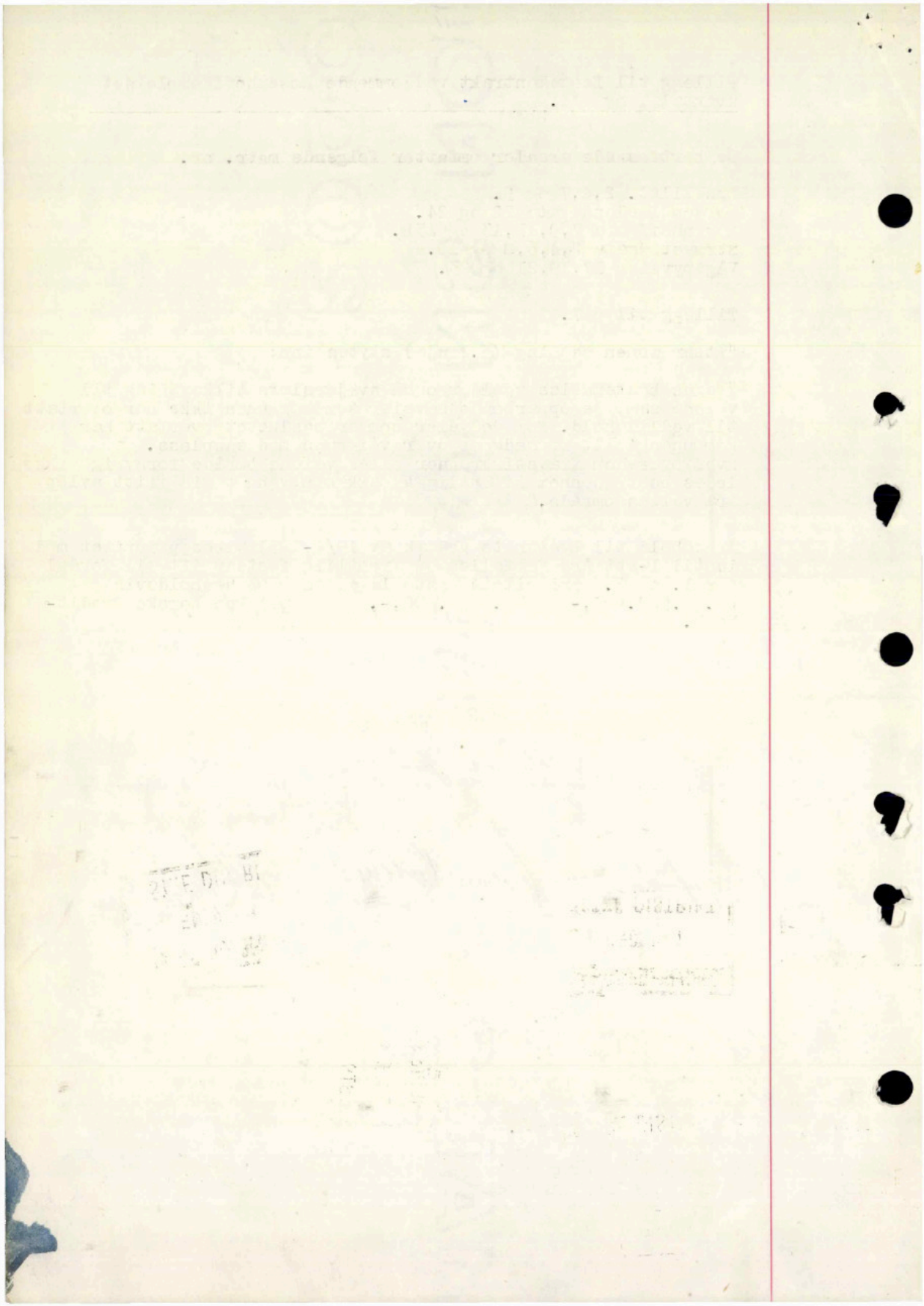
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.508.400,- og kr. 657.800,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

A/S Oslo Leiegårder

Vedl. se dokum. 14020/57.

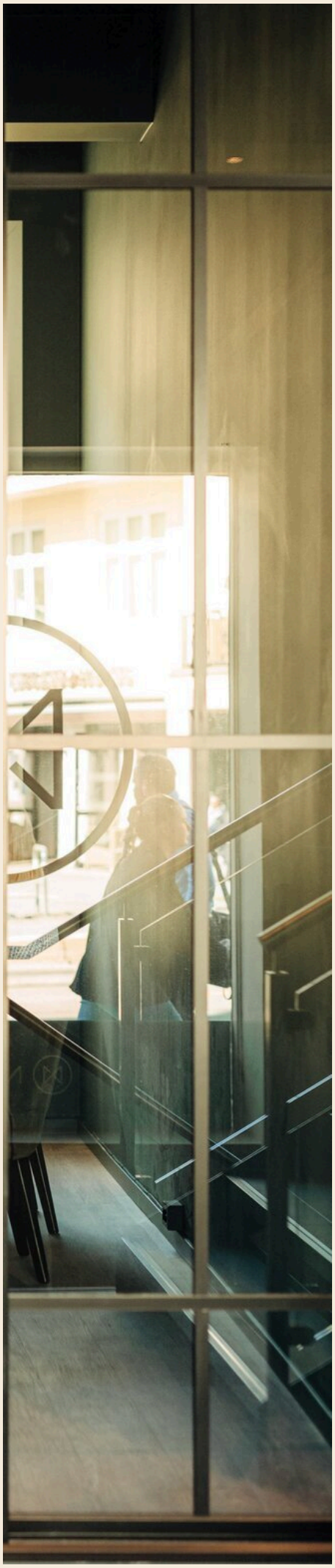


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0215/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenhoffgata 7F 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mads S. Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279



Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
v.vergara@nordvikbolig.no
948 69 903

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