

Rosenborggata 10



Velkommen til

Rosenborggata 10



Salgsoppgaven produsert 4. april 2025

Majorstuen

Meget attraktiv 2-roms i vakker bygård på Majorstuen – Heis - God takhøyde - Lave felleskostnader m/varmtvann inkl.

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	55 586,-
Omkostninger	107 470,-
Totalpris	4 353 056,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 070,-
BRA-i	28 kvm
Totalt BRA	28 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1894

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget attraktiv 2-roms eierseksjon m/sjeldent god beliggenhet på Majorstuen - skjermet og rolig, men samtidig rett ved Bogstadveien og alt Oslo vest har å tilby. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje m/heis og fremstår som lys og luftig.

- Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning m/stue, delvis åpent kjøkken fra HTH, soverom m/plass til dobbeltseng og garderobe og bad m/opplegg for vaskemaskin. Kjellerbod. Bygården og leilighetene ble ombygd og oppusset i 1998/99.

- Høydepunkter:
- Flott 2-roms
- 3. etasje m/heis
- God planløsning
- Etterspurt på Majorstuen
- Varmtvann og internett inkl.
- Skjermet beliggenhet i bygget

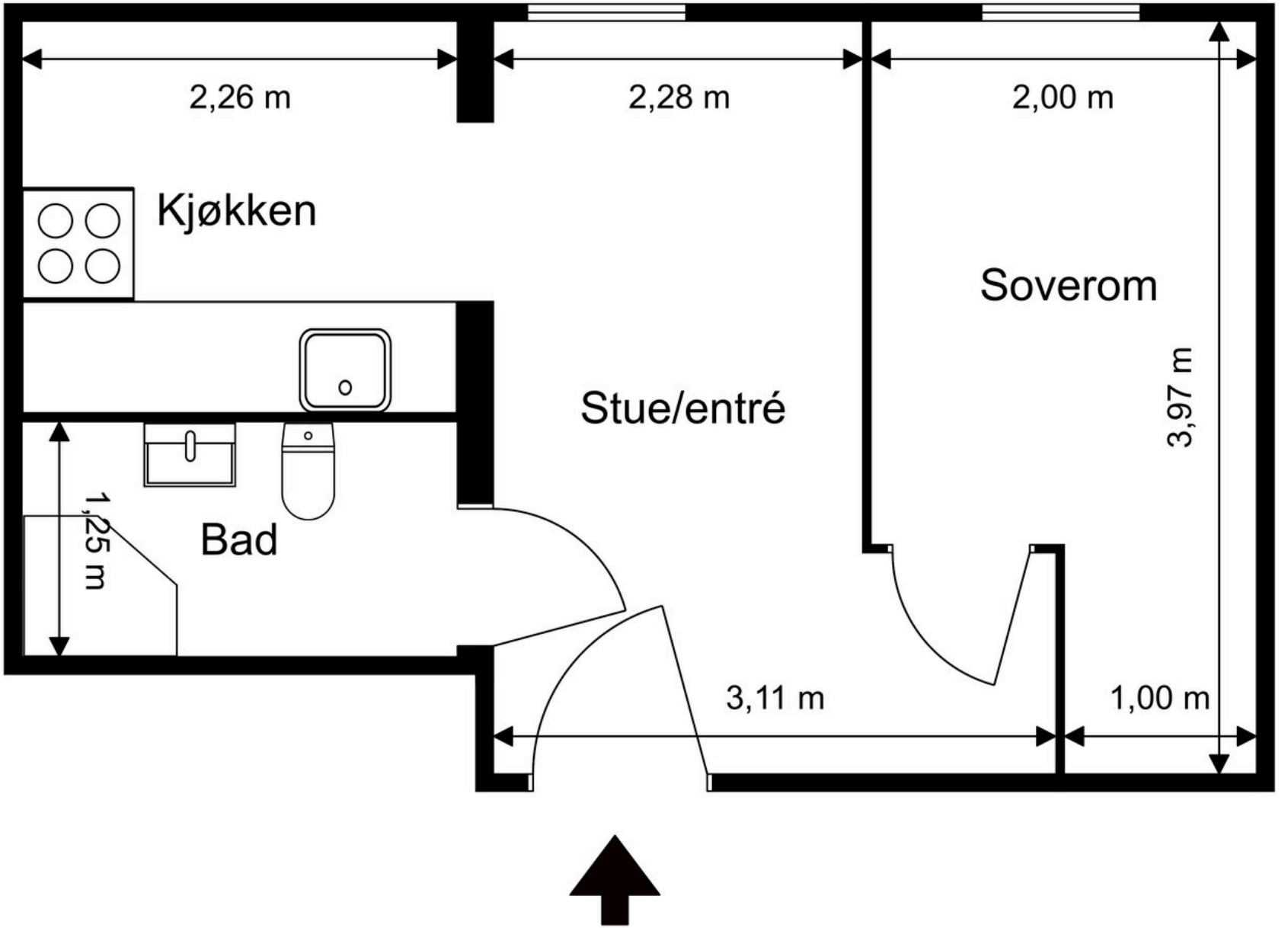
- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	28 kvm
Totalt BRA:	28 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad.
Total BRA: 28 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



















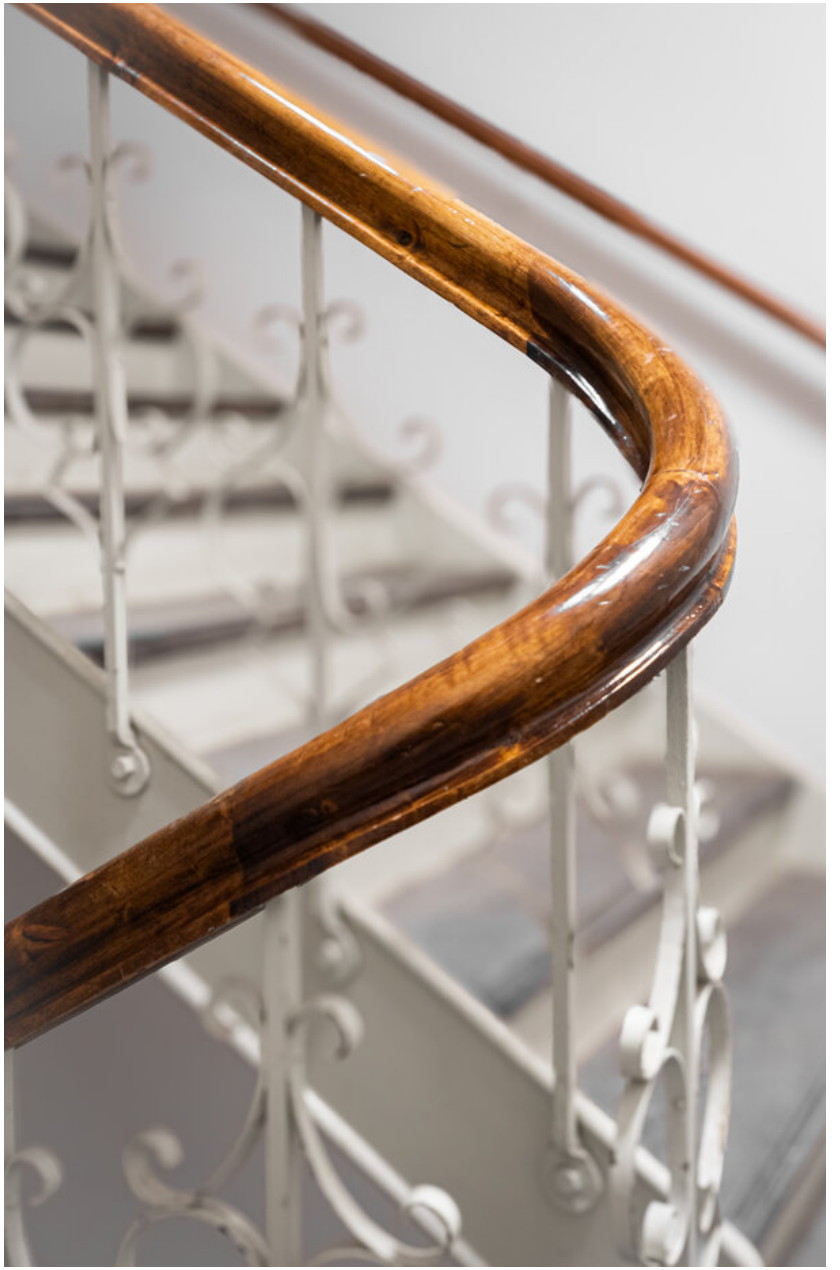












Informasjon

Rosenborggata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0172/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 316, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Bethina Henriksen
Devon Miles Williams

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
55 586,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 245 586,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 353 056,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 365 756,- (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
1894

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 28 kvm
Totalt BRA: 28 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad.

Total BRA: 28 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: stue, kjøkken, soverom og bad.

Standard

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant og wc.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer og dører Oppsummering
TG3: Det registreres råteskader i vinduskarmer i stue.
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år)
Anbefalte tiltak:
TG3: Råteskadet vindu i stue må påregnes utbedret/skiftet.
TG2: Pga alder vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må pårenges nedsatt isoleringsevne.
Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avløpsrør Oppsummering:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG2: Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Vannledninger Oppsummering:
TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
TG2: Enkelte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk Oppsummering:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

Ventilasjon Oppsummering:
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak:
Når vinduene skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme

Våtrom Oppsummering av overflater:
TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det registreres svakt fall til sluk.
TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.
TG2: Misfarget siliconfug i dusjen.
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
TG2: Det står et dusjkabinett over sluk og det er ikke mulighet å gjøre en grundig inslpeksjon av sluket for å stadfeste bruk/korrekt bruk av membran.
Dusjkabinettet er fuget fast og ikke mulig å flytte på. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. På noe sikt anbefales tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Det registreres skader på dusjkabinettet. Trege/løse dører.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Dusjdører bør skiftes / utbedres.
Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder Oppsummering:
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom Oppsummering av fukt:
TGIU: Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer (kjøkken) er hulltaking fysisk umulig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom

mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Innbo og løsøre

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 070,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, bredbånd, felles gårdsforsikring, renhold, vaktmestertjenester m.m.
Herav:
Fellesutgifter 1926,1 ,-
Internett 144,31 ,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 977 229,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 908 916,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10, orgnr. 984 929 560

Om sameiet

Sameiet Rosenborggata 8-10, org.nr. 984 929 560, består av 70 seksjoner.
Forretningsfører i sameiet er Eivind Berg.
Regnskapsfører i sameiet er Hurd Økonomi & Regnskap AS.
Styreleder i sameiet er Eivind Berg, Mail: eivind@R810.no / Mob: 900 32 570.

Sameiets hjemmeside: www.R810.no

Renhold blir utført av Maximum Service AS.

Vedlikeholdsarbeid
Større og nødvendig vedlikeholdsarbeid for fellesarealer er planlagt å bli gjennomført i Q3 2023 og Q3 2024. Vedlikeholdsbudsjettet er oppdatert og inkluderer allerede utskiftede LED-lys og himlingsplater.

Følgende vedlikeholds punkter er planlagt:
- Reparasjon av taket
- Bytte av beslag på 4 takvinduer
- Skifte ut himling til innvendig baktrapp R8
- Skifte ut gulvbelegg i begge baktrappene
- Oppgradere dørpumper i etasjene

Tidligere vedlikehold og rehabilitering:
2021 Rehabilitering fasade og bakgård. Elektro-Sivert AS er selskapet som monterte Defigo-ringeklokkesystem. Asfalten er fjernet i bakgården med granittkanter og det er lagt nye heller i bakgården, gjennom portalen ned til gatekant. Dreneringsarbeid er gjennomført både i bakgården og P-område mot R10 bygget. Epoxy i kjelleren i R10 er gjennomført kun der det var nødvendig.
2018 Utarbeidet tilstandsrapport OBOS Prosjekt og reparert takrenner og nedløpsrør. Tetting av vannlekkasje fra tak og reparasjon av balkonger.
2017 Utbedring av avfallshus.
2016 Utskifting vifter, uyttet varmtvannsberedere i 8 og brannluker i alle oppganger.
2015 Utskifting vinduer 2.omgang.
2014 Utskifting av en del vinduer og fasaderehabilitering.
2012 Maling av fasade.
2008 Diverse (Nytt gulvbelegg i trapperom og nye varmtvannsberedere).
2007 Fellesområder + fasade (Oppussing og maling av trappeoppganger, oppussing av fasade).
1998 Rehabilitering av nr. 10 (Fullstendig inne- og uterehabilitering).
1995 Rehabilitering av nr. 8 (Fullstendig inne - og uterehabilitering).

Se vedlagte dokumenter fra Årsmøtet for utfyllende informasjon.

Forretningsfører

Hurd Økonomi & Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon må meldes til styret/regnskapsfører for registrering.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner § 23.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 55 586,- pr.

Lånebetingelser er vedlagt i salgsoppgaven. Renten på felleslånet er pt 7,7?%.

Fellesformue

Kr 11 398,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiets regnskap for 2023 er vedlagt. Regnskapet for 2024 er foreløpig ikke tilgjengelig.

Vedtekter og husordensregler

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, etter husordensreglenes punkt 7, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr som er til sjenanse kan bli bedt fjernet.

Sameiets forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr. 23 4902 14

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Rosenborggata 10. Leiligheten ligger i et meget etterspurt og attraktiv boligområdet på Majorstuen. Her bor du meget sentralt, men samtidig stille og rolig. Leiligheten ligger i et av Oslos mest populære og veletablerte områder, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet Majorstukrysset, Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun 7-8 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer

eksklusive The Riot med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t- bane tur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/ombygging til leiligheter, utstedt i 1999.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste.

Offentlige plansaker:

Ole Vigs gate 1 - Oppføring av seks balkonger og trapp fra 1. etasje til bakgård
Saksnummer: 202551983 - Byggesak
Mottatt sak: 05.03.2025
Status: Tillatelse gitt

Saksnummer 202210273: Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Status: Rammetillatelse gitt.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette
bygget i sak 202209779.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/214/316/57:
10.12.1891 - Dokumentnr: 954137 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:316 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1893 - Dokumentnr: 900346 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Rosenborggt. 10.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:316 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1999 - Dokumentnr: 11190 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 34
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1550/2898
Ny seksjon:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/2949

09.03.2001 - Dokumentnr: 13568 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/2958
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.33.

13.03.2000 - Dokumentnr: 14694 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:319
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 700,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 490,- 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 4. april 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rosenborggata 10

Rosenborggata 10

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Heltberg Bislett	10 min

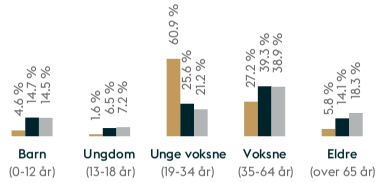
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

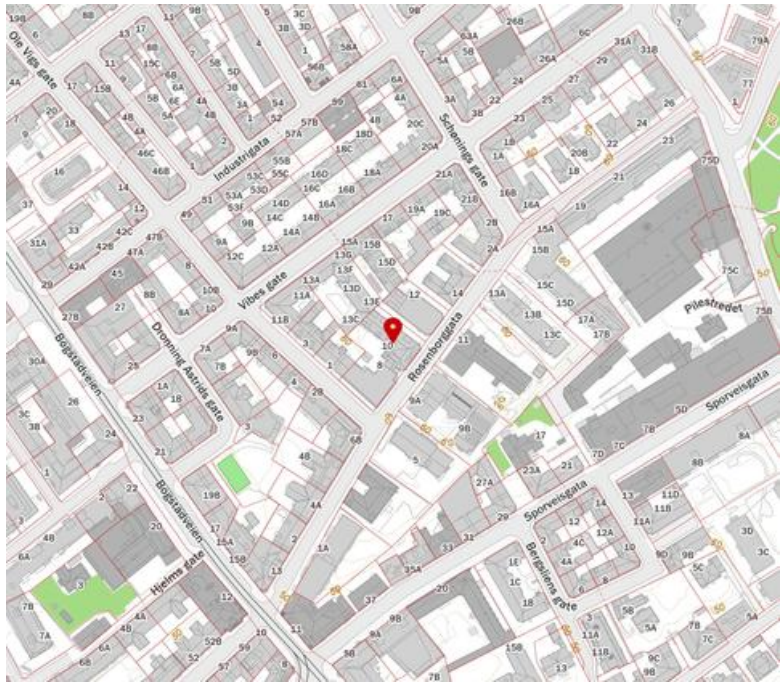
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
SATS Fagerborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Rosenborggata 10
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1894
BRA: 28 m^2
BRA-i: 28 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	8	1	2

Supertakst
GNR: 214 BNR: 316 SNR: 57

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Rosenborggata 10
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29241

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3: Det registreres råteskader i vinduskarmer i stue.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år)

Anbefalte tiltak

TG3: Råteskadet vindu i stue må påregnes utbedret/skiftet.

TG2: Pga alder vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

TG2: Enkelte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Når vinduene skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det registreres svakt fall til sluk.

TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

TG2: Misfarget siliconfug i dusjen.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG2: Det står et dusjkabinett over sluk og det er ikke mulighet å gjøre en grundig inslpeksjon av sluket for å stadfeste bruk/korrekt bruk av membran. Dusjkabinettet er fuget fast og ikke mulig å flytte på.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. På noe sikt anbefales tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det registreres skader på dusjkabinettet. Trege/løse dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjdører bør skiftes / utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer (kjøkken) er hulltaking fysisk umulig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, det. må kjøpes inn nytt.

Røykvarsler må monteres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.3.2025

Rapportdato
2.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bethina Henriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rosenborggata 10, 0356 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **316** Festenr:
Seksjonsnr: **57** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1894**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 3. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin,. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant og wc.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	**28**	**28**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	28	28	0	Stue, kjøkken, soverom, bad.	
Totalt m²	**28**	**28**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1986 i stue.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

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

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
TG3: Det registreres råteskader i vinduskarmer i stue.	
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
TG3: Råteskadet vindu i stue må påregnes utbedret/skiftet.
TG2: Pga alder vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.
Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Kjøkken: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 6 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin,. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	
Merknad: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Avtrekk over stekesonen med avkast til kanal.	

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.75 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, det. må kjøpes inn nytt.	
Røykvarsler må monteres.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør delvis er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

TG2: Enkelte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

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

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken .	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Når vinduene skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.	

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Høydeforskjell (8mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt, det registreres svakt fall til sluk.	
TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.	
TG2: Misfarget siliconfug i dusjen.	
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	
TG2: Det står et dusjkabinett over sluk og det er ikke mulighet å gjøre en grundig inslpeksjon av sluket for å stadfeste bruk/korrekt bruk av membran. Dusjkabinettet er fuget fast og ikke mulig å flytte på.	
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. På noe sikt anbefales tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det registreres skader på dusjkabinettet. Trege/løse dører.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjdører bør skiftes / utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer (kjøkken) er hulltaking fysisk umulig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Williams, Devon Miles	9578-5999-4-4329946	2025-04-02 12:58:59
Henriksen, Bethina H	9578-5999-4-1848253	2025-04-02 12:43:39

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0172/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 10, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Devon Miles Williams, Bethina Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23490214/19
Forsikret i: DNB

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: rørlegger kontakten AS fikset avløp til dusjkabinett og renset avløp til dusj, vaskemaskin og servant. Septemer 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: var lukt da avløpet var tett, derfor rørlegger kom. Han renset avløp og fant etterpå ingen kilde til dårlig lukt og sa alt så bra ut.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0172/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henriksen, Bethina H	**2025-04-02**	**Williams, Devon Miles**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Henriksen, Bethina H

Identifikasjon

bankID Williams, Devon Miles

SIGNICAT

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

Husordensregler Rosenborggt. 8 &10

1. Innvendige og utvendige fellesarealer må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere.

2. Skader på fellesareal må betales av den ansvarlige sameier som forvolder skaden.

3. Søppel skal pakkes godt inn og sorteres i søppelcontainerene. Det skal ikke hensettes flasker, esker, møbler ol. på bakken rundt.

4. Biler skal ikke parkeres i bakgården, i innkjørselen eller i gaten foran innkjørelsen, med mindre det er kort opphold for av og pålessing uten å sperre for andre beboere.

5. Alle endringer som berører gårdens fellesarealer må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Ved brudd på dette kan styret kreve at disse endringer rettes for eiers egen regning.

6. Alle postkasser og ringeklokker skal ha navnskilt etter sameiets fastsatte standarder.

7. Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr som er til sjenanse kan bli bedt fjernet. Rydd opp etter husdyret.

8. Støy skal ikke forekomme mellom kl 2300 og 0700. De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området forøvrig ikke volder ubehag eller skade for de øvrige beboere.

9. Enhver beboer plikter å sjekke at ytterdører og kjellerdører til enhver tid er låst.

10. Røyking forbudt på fellesareal innendørs.

11. Vinduer i fellesareal må holdes lukket til enhver tid.

12. Vann- og brannskader skal informeres til styret.

Til beboere i Rosenborg gt 8-10 Sameie

SKILTBESTILLING ROSENBORGGATA 8 - 10 SAMEIE

I forbindelse med overtagelse av boligseksjon i Rosenborggata 8 - 10 Sameie ber vi om at du fyller ut nedenstående skjema og sender/leverer det til Lås og Nøkkel AS i Neuberg gt 21, 0367 Oslo. Eventuelt om du bestiller skilt pr e-mail post@lasesmed.no

Du må selv sette opp postkasseskiltet via baksiden på postkassedøren. Navnskilt til ringeklokkene kan monteres selv, eller ved hjelp av vaktmester. Skilt til ringeklokke må da legges i postkassen til vaktmesteren med en beskrivelse av hvor det skal plasseres.

Det er et krav om at alle skilt er like for å opprettholde det estetiske inntrykket av oppgangen. Egenlagde skilt og klistrelapper vil bli fjernet.

Med vennlig hilsen
Rosenborggata 8-10 Sameie
v/styret

Herved bestilles følgende navneskilt til ringeklokke og postkasse i Rosenborggata 8 – 10 SE:

TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (skriv med blokkbokstaver)

POSTKASSE : _____
(fullt navn)

RINGEKLOKKE : _____
(initialer fornavn – fullt etternavn)

seksjonseiers underskrift adresse

Seksjon nr : _____

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Rosenborggaten 8-10

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ekstraordinært årsmøte 13.10.2020

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Rosenborggata 8-10.
Sameiet omfatter eiendommen Rosenborggata 8-10, gnr 214, bnr 316 i Oslo kommune,

§ 2 Sameiebrøk

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøtet

§ 4 Om sameiermøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk, Jfr. esl. § 37.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8 Gjennomføring av sameiermøtet

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

Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet og, gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Habilitetsregler

§ 12 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 13 registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 14 revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen behørlig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 17 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved utskiftning av kjøkkenventilator må ventilator være av type som fungerer opp mot borettslagets sitt ventilasjonsanlegg. F.eks. Flexit Tradition -S, avtrekkshette for sentralavtrekk.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Seksjon 33 (næringsarealet i Rosenborggata 8) skal ikke belastes fellesutgift knyttet til heisdrift, trappevask, lys/varme og kabel-TV. Øvrige utgifter belastes i henhold til sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 21 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 22 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 23 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet gjelder følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Protokoll fra Årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10. (Oslo den 23.05.2024 kl.18:00)

Til stede: **10 seksjonseiere** og **0 representert ved fullmakt**, totalt **10 stemmeberettigede**

1 KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

a. Valg av møteleder
Som møteleder ble **formannen Eivind Berg** foreslått
Vedtak: **VEDTATT**
Møteleder innledet med gjennomgang av protokoll til årsmøtet.

b. Godkjenning av stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stedet
Vedtak: **VEDTATT**

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å **føre protokoll** ble **styremedlem Julie Engh** foreslått og protokollvitne **styremedlem Kristine Pettersen** foreslått
Vedtak: **VEDTATT**

d. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøte var innkalt på, og erklærte møtet for lovlig satt.
Vedtak: **GODKJENT**

2 VALG AV TILLITSVALGTE

a. Valg av styremedlemmer for 2 år er foreslått: **Andreas Hartmann og Ole Irgens**
Vedtak: **VEDTATT**

b. Valg av styreleder ble til en fortsettelse med Eivind Berg
Vedtak: **VEDTATT å fortsette til 2025**

3 ÅRSRAPPORT FOR 2023

Møteleder gikk gjennom årsrapport for 2023
Det var **ingen** spørsmål eller kommentarer fra årsmøtet.

4 STYRETS ARBEID 2023/2024

Møteleder gikk gjennom styrets arbeid i perioden 2023/2024
Styrehonorar for 2023/2024 og fremover var foreslått forhøyet med 20% (fra 100.000 til kr.120.000)
Vedtak: **VEDTATT**

5 ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Møteleder gikk gjennom årsregnskap for 2021. Møteleder viste til beretning fra regnskapsfører og revisor.
Det var **ingen** spørsmål eller kommentarer fra de oppmøtte seksjonseiere

6 BUDSJETTT FOR 2024

Møteleder gikk gjennom budsjett for 2024.
Styret har sett et behov for å holde posten om drift og vedlikehold på et høyere nivå for å at sameiet skal være ta høyde for planlagte tidligere nevnte punkter, ifbm vedlikehold av fasade, baktrapper og generell vedlikehold.
Vedtak: **VEDTATT**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/daca2025-3527-4989-a77a-1259d24338b5
visma sign
www.vismasign.com

7 INNKOMNE FORSLAG

Det vises til årsmøte-innkallingens siste side.

Foreslåtte punkter som oppmøtte stemte over på Årsmøte den 23.05.2024

➢ **Fellesområder:**
Styre foreslo i 2023 å: Selge fellesområdet langs R8 næringslokale /Ole Vigs.gt siden
Etter nærmere undersøkelser **anbefaler styre om å leie ut fellesarealet til de som er interessert** og har egnet bilstørrelse.
Avtalelengde (1år +1år etc.) samt prismodell må det stemmes over.
Vedtak: **VEDTATT å leie ut fellesareal som P-plass til markedspris med køsystem**

➢ **Nye leietagere**
Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart. Vi ønsker oss et rolig og ordentlig sameie, uten gjentatte innbrudd, kanyler etc. Kravet er at politiattest sendes styre før leiestart.
Vedtak: **10 av 10 for en skjønnsmessig vurdering**

➢ **Fasade**
Det foreslås å gjennomføre resterende fasadeoppussing av kun delen av **R10`s fasade-fronten** mot Rosenborggata som ikke ble tatt under sist storoppussing.
Vedtak: **VEDTATT** – Oslo Fasade AS pusser opp rest av R10 Front-fasaden mot veien. Alt som faller under reklamasjon knyttet til 2021 oppussingen vil tas samtidig (de vil også se fasaden ved P-plassen.

Oslo Fasade AS er en Sentralgodkjent total-entreprenør sameie bruker til større vedlikeholdsarbeid.

➢ **Dugnad:**
For utleiere som konsekvent ikke bidrar til dugnadsarbeidet, foreslås en avgift på kr. 300 per seksjon per dugnad.
Seksjonene som deltar, blir påskjønnet kr.300.
Vedtak: **Under forutsetning forslaget er lovlig er 10 seksjonseiere for forsalget.**
I motsatt fall foreslås det å stemmes i 2025 for en høyere husleie slik at de som deltar får naturlig refusjon.

➢ **Seksjonseiere**
Det foreslås å innføre en årlig egenkontroll av seksjoners vannrør-, ventilasjonsrør- og el-installasjonsanlegg. Dette er i samsvar med sameiets vedtekter angående den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av slike anlegg. Etter gjennomført egenkontroll skal et skjema fylles på www.r810.no slik at styre har en oversikt over eventuelle nye installasjoner ved inn og utflytting.
Vedtak: **VEDTATT at alle «Nye installasjoner» er meldepliktige til styre@r810.no eller via ev. skjema på www.r810.no**

➢ **El-Bil lader-røropplegg** på P-plassen er gravd ned i bakken**.** Fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.

Ingun Borlag har innhentet noen tilbud, men ingen prosess er igangsatt. Styre oppfordrer P-plass eiere å snakke sammen og lodde stemming ifht deres El-Bil lader ønsker.
Felleskapet behøver å stemme over retningslinjer på om R810 ønsker å skille P-plass område som eget P-plass Sameie der de ulike beslutningene tas selvstendig eller om dette skal fortsette under dagens styre.
Vedtak: IKKE VEDTATT å opprette nytt P-plass Sameie

For EL-Billader behøv bes alle P-plass eiere, ta kontakt med Ingunnbor@gmail.com for videre dialog.
Dette er private P-plasser som følger seksjonene!

Møteleder: Styreleder **Eivind Berg** Protokollfører: Styremedlem **Julie Engh**

Protokollvitne: Styremedlem **Kristine Isrid Pettersen**

Møtet ble hevet 23.05.2024 kl. 19:40

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/daca2025-3527-4989-a77a-1259d24338b5
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Kristine Isrid Pettersen
26c6d601-95da-4205-93d4-a35521396637 - 2024-05-25 17:55:33 UTC +03:00
BankID - fa3a92b6-591d-461d-86d1-99b1fdf4c55d - NO

Eivind Bekken Berg
8a9427f4-15c5-4af7-a9a8-5073240dbd63 - 2024-05-25 18:22:49 UTC +03:00
BankID - ca1cfc39-b582-4d47-b958-7aa1992ce98a - NO

Julie Engh
be7d3f85-dfd5-4885-b03d-22b8875d4fae - 2024-05-25 19:07:21 UTC +03:00
BankID - 9a9545d6-e5cc-49a4-b73b-f1a8f62879cc - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatecknингsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/daca2025-3527-4989-a77a-1259d24338b5

visma sign
www.vismasign.com

Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, den 23.05.2024 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 8-10 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

****

Fullmakts-blankett leveres styre i signert stand før oppstart av Årsmøte!

Herved gis fullmakt til

Navn seksjonseier og seksjons nummer ..... **S-** .....

som kan representere og avgi stemme for:

Navn seksjonseier og seksjons nummer ..... **S-** .....

Dato:

Signatur: .....

Innkalling til årsmøte

Ordinært Årsmøte i Rosenborg gata 8-10 S/E
den 23.05.2024 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av de stemmeberettigede
   - Valg av en til å føre protokoll Årsmøte og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   - Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - Styrehonorar for 2023 foreslås økt til et hundre og tjue tusen
5. **INNKOMNE FORSLAG (omfatter)**
   - Fellesområder
   - Krav til utleiere
   - Fasade
   - Dugnad
   - Vanninstallasjoner
   - El-Bil lading
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - Valg av styreleder for 1 år
   - Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år

Oslo den 15.05.2024
Styre i Sameie Rosenborggata 8-10

Eivind Berg | Julie Engh | Kristine Isrid Pettersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Berg	Holtveien 3b, 1177 Oslo
Styremedlem	Julie Engh	Rosenborggata 8, 0356 Oslo
Styremedlem	Kristine Isrid Pettersen	Rosenborggata 8, 0356 Oslo

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.
Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av styremedlemmer.

Generelle opplysninger om Rosenborggata 8-10 S/E
Sameiet består av 70 seksjoner.
Rosenborg gata 8-10 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984929560, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 8-10

Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosenborg gata 8-10 S/E har **INGEN** ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen utføres av DSN AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) HURD Regnskap (våre kontakter er zaina@hurd.no)
Sameiets revisor er Ernst Young (vår kontakt er Camilla Klæstad Temte)

STYRETS ARBEID 2023/2024

- **Brannrelatert**
  - Årlig kontroll fulgt opp av Jet Bramo

- **Dugnad**
  - Høst-dugnaden ble gjennomført i 2023
  - Søppelhuset er feid og spylt manuelt under dugnad.
  - Vårdugnaden er gjennomført 07.05.2024

- **Søppelhuset:**
  - Styret ønsker å informere felleskapet om ulovlig dumping av store gjenstander på fellesarealer og i søppelhuset.
  - All søppel som ikke passer i de angitte konteinerne skal håndteres individuelt av den ansvarlige beboeren (seksjonseier eller leietaker) til gjenvinningsstasjonen. Dette inkluderer bildekk, storformat-papp, møbler, madrasser, hvitevarer, lamper, bilder osv. Følgende kan ikke bli mellomlagret ulovlig i søppelhuset. Vedkommende må håndtere dette omgående via leverandør eller selv.
  - **Standardisert bot for overtredere,** er satt til kr. 1000 pr.overtredelse

- **Fellesareal**
  - Styre var 100% enig i å installere nye overvåkningskameraer som overvåker portal og begge kjellere (R8 & R10). Dette var rett og slett nødvendig for å ha innsikt i hva som skjer i sameie.

- **Generelt:**
  - DEFIGO tilgangs-listen er oppdatert med kontaktpersoner og deres telefon- og e-postinformasjon.
  - Håndteringen av julelys er gjennomført
  - E-postlisten for sameiet er holdt løpende oppdatert.
  - Sameierlisten for R810 er kontinuerlig oppdatert, og kontaktinformasjon for leietagere er inkludert.
  - Rekruttering av nye styremedlemmer pågår kontinuerlig, men uten resultat.

- **Hjemmeside**
  - Hjemmeside www.r810.no blir jevnlig oppdatert. Nyttig info ligger på siden for selvhjelp, styre oppfordrer alle til å søke etter ønsket informasjon der før de kontakter styret..
  - Forslag til hjemmesideinnhold bes sendt eivind@r810.no
  - *www.R810.no domene er flyttet fra www.One.com til Microsoft for å være på Exchange server*

- **Husleien**
  - Husleien er økt med 10% med start i Oktober 2023 (husleien har ikke vært økt på flere år, tross høyere totalkostnader).
  - Noen har opplevd at husleien er betalt, men likevel har mottatt Tripletex-påminnelser. Dette er rettet opp og ber alle som eventuelt de som fortsatt har dette problemet, om å sende mail til eivind@r810.no eller zaina@hurd.no

- **Inngangsdører**
  - El-sluttstykkene for 4 hovedinngangsdører er blitt byttet (R10, R10x, R8 og R8x).
  - Nye sylindre er installert i april 2024 for R10x og R8.
  - Ny elektrisk dørpumpe for R8 ble godkjent på årsmøtet 01.06.2023, men ikke installert av Oslo kommune. Det ser ut til at Oslo Kommune ikke har prekært behov for løsningen likevel.

- **Kontorrekvisita**
  - Det er anskaffet 3 iPad-er, OFFICE365-lisenser og Visma Sign-lisens for styrearbeid.
    Disse fungerer optimalt og vil arves av nye styremedlemmer.
    Styre planlegger innkjøp av SW relatert til styrearbeid for bedre dokumentasjon og digital gjennomføring av møter

- **Leverandøravtale trappevask**
  - Leverandøravtalen med Maximum Service AS for trappevask startet 01.08.2022. Styret er fornøyd med innsatsen deres så langt. Maximum Service AS har også fått tilleggsoppgaver: å støvsuge inngangspartiene, spesielt ved heis-dørene, for å redusere heisstopp og unødvendige heisservice besøk.

- **Vaktmestertjenester**
  - Tjenesten blir delvis utført av DSN AS og Maximum Service AS ved bruk av sameiets redskaper.
  - Vaktmesterrommet ble ryddet under vårdugnaden 2023
  - Sameie har anskaffet flere nye redskaper for fellesarealer (løv-blåser, snigel-strøder, snøskuffe, gressklipper, høytrykkspyler og vannslanger m/koblinger).

➢ **R8**

- Det planlagte vedlikeholdsarbeider for R8 innebar utbedring av taklekkasjer, dette er gjennomført.
- Takvinduer, skifte av himling innvendig baktrapp reparasjon av skadede baktrapper vil som besluttet på årsmøte 2023 bli gjennomført ila. 2024.

➢ **LED himling belysning fellesarealer**

- Det er tydelig at anlegget fungerer tilfredsstillende og at det totale strømforbruket er redusert betydelig.
- Det er i tillegg tillagt 2 nye LED lamper i R8x i 3 og 4 etg. i 2024.

➢ **Markeringslys fellesarealer**

- Markeringslysene er i dårlig forfatning og stedvis mangler, flere var blitt brannfeller og demontert.
- Det er totalt 30 stk markeringslys som ligger i køen og vil skiftes ut til nye, ila 2024.

➢ **Himlingplater fellesarealer**

- Himlingplatene som ble installert i 2023 er det kun gode tilbakemeldinger på.
- Det har vært en tilvenningssak ifht lysere ganger, men dette har godt fint og styre har ikke hørt noe mer i 2024.
- Noen av platene har blitt skadet grunnet tak-lekkasjer, disse er byttet til nye.

➢ **Leverandøravtale Låsesmed**

- Sameiet har en avtale med Servicesentralen Lås og Nøkkel på Majorstua (SLNM).
- Styret har ikke benyttet seg av SLNM på grunn av kontaktpersonens sykdom, og har i stedet brukt CERTEGO for låsesmedrelaterte oppgaver. Nå er SLNM kontaktperson friskmeldt, og styre ser verdien av å fortsette å bruke SLNM fremfor CERTEGO.
- Flere har opplevd problemer med å åpne R8 og R10x døren, disse sylinderne er nå erstattet med nye.

➢ **Leverandøravtale ringeklokker og adgangsbrikker (Defigo)**

- Vi har en serviceavtale på ringeklokke panel, forsikringen er eliminert gjennom serviceavtalen, ettersom vi har bygg-forsikring gjennom DNB/Fremtind som dekker dette.
- Sameiere og leietagere som er registrert, laster ned egne Apper via Appstore + App Manual på www.r810.no nederste del av siden, rødt ikon (PDF).
- Tapte RFID brikker kan kjøpes direkte av Defigo eller av Styre (se www.r810.no)
- Beboere er bistått av styre utenfor Defigo kontortid av SL (registrering og avregistrering av tidligere seksjonseiere). Ellers skal sameiere henvende seg direkte til DEFIGO for alle spørsmål relatert til bytte av navn på ringeklokker og RFID brikker. Unntaksvis kan styre kontaktes og bistå, ellers er det DEFIGO man skal ta kontakt med. Styre har hatt par henvendelser vedr. RFID brikker, disse har fått nye og betalt for disse til R810 konto.

➢ **Leverandøravtale Heis (KONE/TKE)**

- KONE avtalen var sagt opp i desember 2022 med virking fom.01.01.2023. Tross oppsigelsen har KONE forsøkt å fakturere igjen R810 i oktober 2023, dette er tilbakevist i 2024.
- Ny TKE (ThyssenKrupp Elevator) er en avtale som har vart i hele 2023 og fortsetter i 2024.
- SL gjennomførte et møte med KONE i Q1 2022 og diskuterte KONE sitt forslag (om å bytte dagens heis til ny heis til en pris på kr. 2.000.000). Dette forslaget er som tidligere forkastet og KONE avtalen sagt opp.
- Til tross for leverandørbytte fra KONE til TKE, er det fortsatt utfordrende med å holde selv nytt heisserviceselskap i "øra". Styre innser at det er kun et tidsspørsmål på når vi faktisk ikke får tak i deler og et heis-bytte presser seg på.
- Vi håper dagens heis (25 år gammel heis) vil kunne holdes i live 3-5 år frem i tid, før denne faktisk blir så dyr i drift at ny en må vurderes.
- En avtale med TKE om å melde serviceankomst 1 dag i forveien blir ikke fulgt, montørene kommer og går uanmeldt og de fakturerer del-bytte uten å informere i forkant. R810 styre er i dialog med TKE for å rydde opp i slike uønskede rutiner.
- Det er viktig å opprettholde en god dialog med TKE for å sikre at avtaler følges og at "R810 styre" har tilstrekkelig innsikt i heissituasjonen. Det er begrenset med alternative leverandører for å sikre best mulig pris og service ettersom R8 Heisen er en Thyssen Krupp heis.

➢ **R8 Inngangsdør**

- Oslo Kommune fikk tillatelse til å installere og bekoste El-dørpumpe for inngangsdøren R8 i 2022.
- En ny el-pumpe for R8 inngangsdør har ikke materialisert seg. Antagelig er ikke behovet så stort som Oslo Kommune uttrykte før søknaden ble behandlet.

➢ **P-område mot R10/R12**

- Porten er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel, inntil videre.
- Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass **(mulig 1 ekstra P-plass kan skapes)**
- Brevet fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.
- El-Bil lader-røropplegg er gravd ned i bakken, fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.

➢ **Port R810**

- Ny proff-hengelås med serienøkkel er tatt i bruk og samtlige beboere skal ha et kollektivt ansvar for å **holde porten låst** til enhver tid på døgnet. Målet er null parkerte biler i bakgården, til enhver tid på døgnet.
- Område er nå kameraovervåket.
- Beboere som skal flytte eller behøver å kjøre en bil i bakgården må ha en P-tillatelse fra styre.
- Alle plikter å låse igjen porten etter bruk. Ellers bes alle beboere om å påse at porten er låst til enhver tid.

➢ **Rasfare.no**

- Rasfare.no avtalen er avsluttet og erstattet med Oslo Fasadevask som er vår nærmeste nabo i Rosenborggata. Jobben ifbm istapper er gjennomført både ut mot Rosenborggaten og i bakgården. Styre er fornøyd med tjenesteleverandøren Oslo Fasadevask.

➢ **Revisor Ernst Young.**

- EY var valgt på Årsmøte i 2022 og styre er fornøyd med valget.

➢ **Bygg relaterte skader**:

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400004. Utførende organ Recover AS.**
  Tett sluk i dusjen. Den som forårsaket skaden, er seksjon 306 i R8
  Den berørte er Seksjon 206 i R8. Sameiets egenandel kr.10.000

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400005**

  I 2023 har sameie opplevd flere innbrudd i boder i kjelleren enn noen gang tidligere. Her har flere hengelåser blitt klippet, døren brudd opp ved å skade hengsler etc.. Utover skader på boder, er det forsøk på å bryte opp ståldør til heismotor-rommet.
  Ingen dører er brutt opp fra utsiden og inn i bod-kjelleren, det tyder på at vedkommende bor eller har bodd i sameie tidligere og har tilgang med nøkkel. Styre har notert seg unaturlig oppførsel hvor det hensettes søppelposer som tilhører en konteiner, i baktrapp og kjeller. Innbruddene har en klar relasjon til spesielt en seksjon som var utleid i R10. Dette leieforholdet er avsluttet sommeren 2023 og etter dette har det hele roet seg ned.

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400007**

  Denne vannskaden er relatert til en av seksjonene som eies av Oslo Kommune
  Skadeårsak: Forstoppet avløp på bad. Leiligheten var rehabilitert i regi av Oslo Kommune.
  Styreleder har som tidligere beskrevet klart å avtale at egenandelen på kr.10.000 trekkes direkte via sluttoppgjøret.
  iSekk avfall har blitt ulovlig blitt hensatt på fortauet mot Rosenborggaten og R810 er blitt bøtelagt. Iflg. Bymiljøetaten er dette vanlig praksis og de bryr seg lite om hvem som har gjort dette.

- **Fremtind Skadenummer 2349021400008**

  Bakenforliggende årsak: Nye innbrudd
  Forsikringstaker har hatt en pågående utbedring etter skade/innbrudd ref skadenummer: 2349021400005.
  Takstmannen skriver: Det har blitt meldt flere boder som har vært berørt den 23.06.23. Ved undertegnedes befaring og gjennomgang med styremedlem, finnes ingen utvidelse av skadebilde. Ved befaringen var utbedring fra forrige innmeldte skade utbedret, og så bra ut.
  Tilbakemelding fra Fremtind den 04.07.2023**:** Det kommer frem av takstrapporten at det ikke har oppstått noen skader på bygningen etter innbruddet som skal ha skjedd i juni 2023 måned.
  Da det ikke har oppstått noen skader kan **Fremtind** ikke utbetale erstatning.

➢ **Bod-Innbrudd**

- På grunn av disse innbruddene, ønsker styret at seksjonseiere informerer leietakere om å ikke slippe inn uvedkommende i bygningen. Dette vil bidra til å redusere risikoen for fremtidige innbrudd.

➢ **Skadedyr:**

- Styret har i 2021 anskaffet egne stasjoner med giftfri åte samt en UV-lykt for inspeksjon av ekskrementer i sameiet.
- I løpet av 2023 har det ikke blitt oppdaget noen spor etter skadedyr.

➢ **Redskaper for fellesareal**

- Høytrykkspyler m/vannslanger, løv blåser, gressklipper etc.. er kjøpt, testet og brukt under vårdugnaden 07.05.2024

- **Næringslokale /AniCura**
  - I Q1 2024 har næringslokale hatt en betydelig utfordring med fluer som i etterkant er konstatert relatert til en blokkering i avløpsrøret på en 10-15m avstand under bakkenivå. Det har tatt lang tid å få håndtert. DnB Forsikring er involvert og det inntrykket styre sitter iqjen med er at dette avløpsrøret er skadet (er hull i røret) og dette kan repareres / fornyes med ny plaststrømpe fra innsiden. DnB Forsikring kommer tilbake til styre ifbm videre prosess.

  - Det er fortsatt uavklart hvilken bod tilhører næringslokale, boden er avtalefestet ved salg av næringsseksjonen. Eier vil sammen med styre finne ut hvilken bod er korrekt og vil brukes fremover.

- **Boder**
  - Seksjonseiere som mangler egen bod bes ta kontakt med styre. Det skal være nok boder til alle.

- **R8-406**
  - R8-406 seksjonen er solgt til Lars Håberg der enkelte av de 5 vinduene ikke kan åpnes normalt, men må bruke makt. Denne problemstillingen er ikke godt nok beskrevet under tilstandsrapporten før slaget fant sted og vindus-funksjonen var heller ikke sjekket av Lars Håberg før overtagelse. Det er en litt frustrerende situasjon og Håberg har søkt hjelp hos Advokatselskapet Sedgwick Norway for å avklare hvem som har ansvaret her. Styre driver nødvendig vedlikehold og ved ev. felles vindu-utskifting kunne man tatt hensyn til dette, men ikke individuelt. Det antas at boligforsikringen vil fange dette opp for ny eier av R8-406 seksjonen.

- **Nødvendig vedlikehold**

  Større nødvendig vedlikehold for fellesarealer er planlagt å bli gjennomført i 2024. Vedlikeholdsbudsjettet er oppdatert.

  Følgende vedlikeholds punkter er planlagt:
  - Gamle taklamper (ca. 85 stk) i R810 kjellere vil erstattes med nye LED taklamper (dagens Osram lysstoff-rør produseres ikke lenger)
  - 1 stk. taklampe i søppelhuset vil bli installert
  - Rengjøring av avløpsrør og ventilasjon
  - Avløpsrørfornying

- **Husregler og vedtekter**
  - Styreleder foreslo i 2023 å oppdatere vedtektene samt utvide styre med 2 varamedlemmer. Det har vist seg i praksis at det ikke er lett å fylle lovpålagte styreplassene engang og derfor ser utfordringen med rekruttering.
  - Vennligst besøk vår hjemmeside www.r810.no

- **Parkering foran hovedport:**
  - Parkering av biler foran porten eller i bakgården uten en gyldig P-tillatelse er forbudt, med unntak av kjøretøy med gyldig P-tillatelse, ambulanser og brannvesen. Enhver annen overtredelse vil føre til borttauing av kjøretøyet uten forvarsel, og det vil ikke være mulig å anke avgjørelsen.

- **Husdyr:**
  - Det er båndtvang i R810 og det er hundeierens ansvar å føre hundene sine utenfor R810 bakgården for lufting. Skulle uhellet skje mtp ukontrollert oppførsel er hundeeier pliktig til å ta bort husdyravføringen og deponere i korrekt konteiner.
    Styre oppfordrer alle seksjonseiere til å informere sine leietagere (m/ hund) om hus-regelen. Brudd på regelen vil bøtelegge seksjonseier som vil måtte betale denne selv (selv det er leietager som er overtreder)!
  - Det er ønskelig å begrense antallet hunder i sameiet.
  - **Styre ber om at nye leietakere med hund ikke bli vurdert av utleier**
    Kun seksjonseiere med spesielle behov får tillatelse til å ha hund i egen seksjon, og de må følge de fastsatte reglene for lufting av hunder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. **NOTE 12**

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2.390.802
Inntekten er kr. 72.315 høyere enn budsjett enn 2022 budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2.861.965
Dette er **kr.407.345 lavere enn budsjettert** og skyldes i hovedsak endring i energiutgifter og andre ikke gjennomførte punkter som var planlagt under driftskostnader.

Resultat
Årets resultat er underskudd på kr. 736.271 (grunnet investering i ny belysning i begge bygg etc.)

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets driftskapital.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr.1.657.792 men brukt kr.1.160.806. Det er brukt kr.496.986 mindre enn budsjettert.
Opprinnelig langsiktig banklån fra 01.01.2021 er på kr.4,30 Millioner, er redusert og er pr. årets slutt på kr.3.97 mill.
Sameie R810 har blitt drevet fornuftig og hadde en opparbeidet driftskapital på **kr. 709.922** pr.31.12.2023.
Investeringer i ny belysning og ny himling i Q1 2023 er gjennomført, husleie økningen på 10% startet i Oktober 2023

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2023 til grunn en økning av renovasjonsgebyret.
«Gebyrene for 2024 øker noe mer enn opprinnelig lagt frem i september 2023, særlig som følge av oppdaterte tall på økt lånerente. Eksempelvis blir vann- og avløpsgebyret for en gjennomsnittsbolig 25 kroner høyere. Gebyrene er til for å ivareta innbyggernes helse og sikkerhet.»

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styre har budsjettert med 9,3% økning i energikostnader for 2023. For 2022 har vi budsjettert med kr. 300.000 og brukt kr.280.546. For 2023 har vi budsjettert med kr.280.000 men brukt kr.201.511. Sett utenfra kan man ikke legge merke til at ny LED-belysningsteknologi bærer frukter med en 28% strømreduksjon for 2023.

Forsikring
Forsikringspremien for 2023 endte på kr.144.328.
DNB Topp forsikring har vist seg å fungere godt med de skadene R810 har hatt. Målet er å ha færrest mulig skader for å bedre «score» til sameie, for å kunne få bedre betingelser.
Altså en prognose som ikke har tatt høyde for justeringer. Dette er en økning.

Forretningsførsel:
Dekkstativ Norge AS

Bank og lån

Dagens DNB lån var på ca.4.300.000 startet med lånebetingelser på 3,3% over 20 år og er uten avdragsfrihet.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,3% og året etter er den på 7,7%, Restlånet pr.31.12.2023 er på kr.3.968.903

Innskuddsrente i DNB-banken
Driftskonto 0,00 % p.a

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.
Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 390 802	2 318 487	2 285 988	2 550 335
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 390 802**	**2 318 487**	**2 285 988**	**2 550 335**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	14 100 -	14 100 -	12 000 -	14 100
Styrehonorar	4	100 000 -	100 000 -	100 000 -	120 000
Revisjonshonorar	5	19 851 -	18 048 -	13 000 -	20 000
Regnskapshonorar	6	95 215 -	53 777 -	115 200 -	100 000
Konsulenthonorar	6	67 500 -	111 750 -	50 000 -	20 000
Drift og vedlikehold	7	1 160 806 -	191 214 -	1 657 792 -	1 691 000
Forsikringer		144 328 -	126 915 -	109 068 -	136 506
Kommunale avgifter	8	474 095 -	379 630 -	366 000 -	490 000
Energi/fyring		201 511 -	280 546 -	280 000 -	200 000
TV-anlegg/bredbånd		344 358 -	286 347 -	255 000 -	400 000
Andre driftskostnader	9	240 201 -	196 729 -	311 250 -	158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 861 965 -**	**1 759 055 -**	**3 269 310 -**	**3 349 606**
DRIFTSRESULTAT		**- 471 163**	**559 432 -**	**983 322 -**	**799 271**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	124	79	-	
Finanskostnader	11	- 265 233	- 179 390	- 304 620	- 304 620
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**- 265 108**	**- 179 311**	**- 304 620**	**- 304 620**
ÅRSRESULTAT		**- 736 271**	**380 121 -**	**1 287 942 -**	**1 103 891**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			380 120		
Øking udekket tap		- 736 271			

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

BALANSE 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer		57 685	-
Forskuddsbetalte kostnader		227 158	206 052
Bankinnskudd		901 429	1 714 128
SUM OMLØPSMIDLER		**1 186 272**	**1 920 180**
SUM EIENDELER		**1 186 272**	**1 920 180**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	- 3 258 981	- 2 522 710
SUM EGENKAPITAL		**- 3 258 981**	**- 2 522 710**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 968 903	4 085 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 968 903**	**4 085 990**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 675	68 292
Leverandørgjeld		364 782	194 645
Påløpte renter	13	25 113	19 753
Annen kortsiktig gjeld	14	28 780	74 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 350**	**356 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 186 272**	**1 920 180**
Pantstillelse		-	-
Garantiansvar		-	-

6. mai 2024
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg | Kristin Isrid Pettersen | Julie Engh

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i DNB bank. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 273 200
Internett	117 602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 390 802**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024	**100 000**

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6

NOTE: 5 REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

19 851

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Honorar regnskap HURD	95 215
Honorar for økonomisk rådgivning	67 500
SUM KONSULENTHONORAR	**162 715**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Reparasjon og vedlikehold bygninger	867 085
Drift og vedlikehold utvendig anlegg	47 239
Ringeklokkesystem DEFIGO	32 648
Heis KONE	15 251
Drift og Vedlikehold Søppelhuset	1 250
Konteinerleie Tomwil (Dugnad)	11 172
HEIS ThyssenKrupp	97 259
Vaktmester	72 432
Andre kostnader	16 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**1 160 806**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	474 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**474 095**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold	130 821
Leie datasystemer	25 524
Spesialverktøy	26 845
Datautstyr (hardware)	5 504
Hjemmeside vedlikehold	33 750
Dugnad	2 314
Kontorrekvisita	1 635
Annen kontorkostnad	1 653
Bank og kortgebyrer	10 608
Andre kostnader	1 549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**240 201**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	124
SUM FINANSINNTEKTER	**124**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

DNB Sameielån (Renter)	-265 233
SUM FINANSKOSTNADER	**-265 233**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at sameiet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sameiet tok i 2021 opp et nytt lån i DNB, tidligere lån i OBOS-Banken ble gjort opp. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig låneopptak 2021	-4 321 153
Nedbetalt tidligere	235 163
Nedbetalt i år	117 087
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-3 968 903**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-28 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-28 780**

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER**

This documents contains 5 pages before this page
denna sida Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före

Eivind Bekken Berg
193e8662-4322-4883-8dfb-d78dbb3c4957 - 2024-05-06 23:07:35 UTC +03:00
BankID - b27b2d23-6f2b-4bfc-918a-e4aadb9aefa6 - NO

Julie Engh
5229bf23-bc30-42ef-b09d-a0ac83f5fb27 - 2024-05-07 11:22:43 UTC +03:00
BankID - 6cfbfe52-5e17-47b4-bbce-5a45bc0194e2 - NO

Kristine Isrid Pettersen
5dc99b9e-cb70-4a58-ad93-c695decaee9a - 2024-05-07 15:50:16 UTC +03:00
BankID - 37dcec3f-9698-48b2-bf24-c17c9b4a4bc9 - NO

Ernst & Young AS v/Håvard

Norstrøm

Fullstendighetserklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 ("selskapet") for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2023. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2023 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig. Gjennomgangen er ikke utformet for, og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og/eller andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 26. april 2022.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter.
5. Vi mener at virkningen av den ikke-korrigerte feilinformasjonen i regnskapet som revisor har avdekket under revisjonen, er uvesentlig, både enkeltvis og samlet, for årsregnskapet sett som helhet. En oppsummering av slike poster er vedlagt.

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler og for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:
    - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
    - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
    - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
    - brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen intern kontroll eller andre eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller
    - brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
    - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
    - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.
2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.
5. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter), i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet.

Eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
3. Vi har ingen planer om å avslutte produktlinjer eller andre planer eller intensjoner som vil resultere i en overvurdering eller ukurant varelager og ingen varelager er oppgitt til et beløp i som overstiger netto realiserbar verdi.
4. Det finnes ingen formelle eller uformelle sikkerhetsstillelser av bankkonti eller verdipapirkonti med noen av våre bank- og investeringsforbindelser. Med unntak av det som er oppgitt i note [Notenummer - bank og investeringsordninger] til årsregnskapet, har vi ingen andre kredittordninger.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert dere om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Vi har bokført og/eller opplyst om alle forpliktelser som gjelder tvister og krav, både faktiske og betingede.

Penneo document key: FT5EY-GPZTW-5KGOK-ZDHU4-VFHPX-HOWS1

Penneo document key: FT5EY-GPZTW-5KGOK-ZDHU4-VFHPX-HOWS1

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med Styrets leder, styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.
   Siden 31. desember 2023 er det gjort følgende endringer i disse avtalene: [Listes eller bekreftes ingen endring av klienten]
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

1. Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering Sameiet

Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Styrets leder

PENNEO

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."

Berg, Eivind Bekken
Kunde
På vegne av: Sameiet Rosenborggata 8-10
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1409894
IP: 81.166.xxx.xxx
2024-05-11 09:05:14 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: FT5EH-GPZTW-5KGOK-ZDHJ4-VFHPX-HOWS1

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SATE-8KKXI-WX4ZY-UXMXO-ZDSSX-XUIE7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SATE-4MDJU-HVKAZ-I1ZEMQ-8D1SO-KJSE7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

R810
Årsmete

PENNEO

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."

Norstrøm, Håvard
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-13 20:19:18 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SATE-4MDJU-HVKAZ-I1ZEMQ-8D1SO-KJSE7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Annen viktig informasjon:

Styret
Alle henvendelser sendes til styre@r810.no

Styreleder: Eivind Berg - eivind@r810.no
Styremedlem: Julie Engh – julie@r810.no
Styremedlem: Kristine Isrid Pettersen – kristine@r810.no
For oppdatert informasjon se hjemmesiden www.r810.no
Dagens styre-sammensetning vil erstattes med ny, på det ordinære årsmøte den 23.05.2024

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
R810 sameie har ingen vaktmester og styre vil ivareta det løpende vedlikeholdet via tredjeparts leverandører.

Parkering
Styre har besluttet i 2023 Årsmøte å låse hovedporten og ikke ha noen parkerte biler i bakgården.
Det vil være mulig med av og pålessing ved inn og utflytting. Porthengelåsen kan nå låses opp med hovedinngangsnøkkel (fra April 2023) Beboere står nå fritt til å låse opp porten selv, kun ifbm flytting mot å ha synlig P-tillatelse i frontruten på bilen. I motsatt fall betraktes bilen for ulovlig parkert og vil taues bort om nødvendig.

Privat parkering uten P-tillatelse er forbudt!
Det er mulig å betale for korttidsparkering hvis ingen annen alternativ er mulig (se www.r810.no)

Standard inngangsnøkler forblir uendret og driftes av Lås og Nøkkel AS
Nye digitale nøkkelbrikker kan bestilles via www.r810.no
Alle beboere er lagt i DEFIGO amin system.
Alle registrerte har tilgang til egen applikasjon som de kan laste ned fra App-store og administrere egen adgang og synlighet i inngangs-panelet.
For ytterligere info og support fyll ut DEFIGO kontaktskjema på www.r810.no eller send epost til support@getdefigo.com

Forsikring
Sameiets to bygninger er forsikret i **DNB Forsikring** med forsikrings-nr. 23490214/7.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styre@r810.no

Styre melder **bygg skaden** selv til forsikringsselskapet. DNB Forsikring (Fremtind) bestiller ved behov håndverkere for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. **Egenandelen er på kr.10.000**
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier bytte dette fortløpende. For de som har leietagere avtales dette dem imellom til utstyr er i 100% funksjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar sporadisk visuell kontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte og derfor skjermet for kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
R810 har i dag en kraftavtale med Entelios.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Levert av DSN AS (tilbydere var Ing.Pettersen, Elektro-Sivert & DSN AS)
2023	Elektro-relaterte oppgaver	Serviceavtale m/Elektro Sivert AS signert
2023	Trappevaskleverandøren byttet ut	Maximum Service AS Trappevask & mindre Vaktmester-oppgaver fra 01.08.22
2023	Gjennomført fasade og uteareal oppgradering	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Reparasjon av balkonger	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfalls hus-lås	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting kjøkkenvifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i R8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering

R810
Årsmøte

Foreslåtte punkter som skal stemmes over på Årsmøte 23.05.2024

- **Fellesområder:**
  Styre foreslo i 2023 å:
  - **Selge fellesområdet langs R8 næringslokale /Ole Vigs.gt siden**
    Etter nærmere undersøkelser anbefaler styre om å leie ut fellesarealet til de som er interessert og har egnet bilstørrelse.
    Avtalelengde (1år +1år etc.) samt prismodell må det stemmes over.

- **Nye leietagere**
  Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart. Vi ønsker oss et rolig og ordentlig sameie, uten gjentatte innbrudd, kanyler etc.
  Kravet er at politiattest sendes styre før leiestart.

- **Fasade**
  Det foreslås å gjennomføre resterende fasadeoppussing av kun delen av **R10`s fasade-fronten** mot Rosenborggata som ikke ble tatt under sist stor oppussing.

- **Dugnad:**
  For utleiere som konsekvent ikke bidrar til dugnadsarbeidet, foreslås en avgift på kr. 300 per seksjon per dugnad.
  Seksjonene som deltar, blir påskjønnet kr.300.

- **Seksjonseiere**
  Det foreslås å innføre en årlig egenkontroll av seksjoners vannrør-, ventilasjonsrør- og el-installasjonsanlegg. Dette er i samsvar med sameiets vedtekter angående den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av slike anlegg. Etter gjennomført egenkontroll skal et skjema fylles på www.r810.no slik at styre har en oversikt over eventuelle nye installasjoner ved inn og utflytting.

- **El-Bil lader-røropplegg** på P-plassen er gravd ned i bakken**. F**remtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.
  Ingun Borlag har innhentet noen tilbud, men ingen prosess er igangsatt. Styre oppfordrer P-plass eiere å snakke sammen og lodde stemming ifht deres El-Bil lader ønsker.
  Felleskapet behøver å stemme over retningslinjer på om R810 ønsker å skille P-plass område som eget P-plass Sameie der de ulike beslutningene tas selvstendig eller om dette skal fortsette under dagens styre.

  Alle forslag som vedtas krever flertall på mer enn 50% av stemmene.

Nordvik Majorstuen
V/ Mathias Solheim Ørnes
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Oslo, 25.03.2025

Vedr. salg av Rosenborggata 10 - gnr. 214, bnr. 316, snr. 57 i Oslo kommune

Eier: Bethina Henriksen og Devon Miles Williams

Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring med forsikrings nr. 23 4902 14.
Samtykke er ikke nødvendig, men melding om overdragelsen sendes Hurd Økonomi & Regnskap AS med opplysninger om tidspunkt for overdragelsen fullt navn og personnummer, samt ny adresse for selger.

Andel inntekt pr.31.12.2024 er kr. 0, andel gjeld kr. 55 586, andel formue kr. 11 398 og andel kostnad kr 3 882.

Månedlige fellesutgifter er på kr. 2 070,41 inkl. internett som er på kr 144,31 pr. dato.

Vårt eierskiftegebyr er kr. 4.300 og megleropplysninger 3.350.

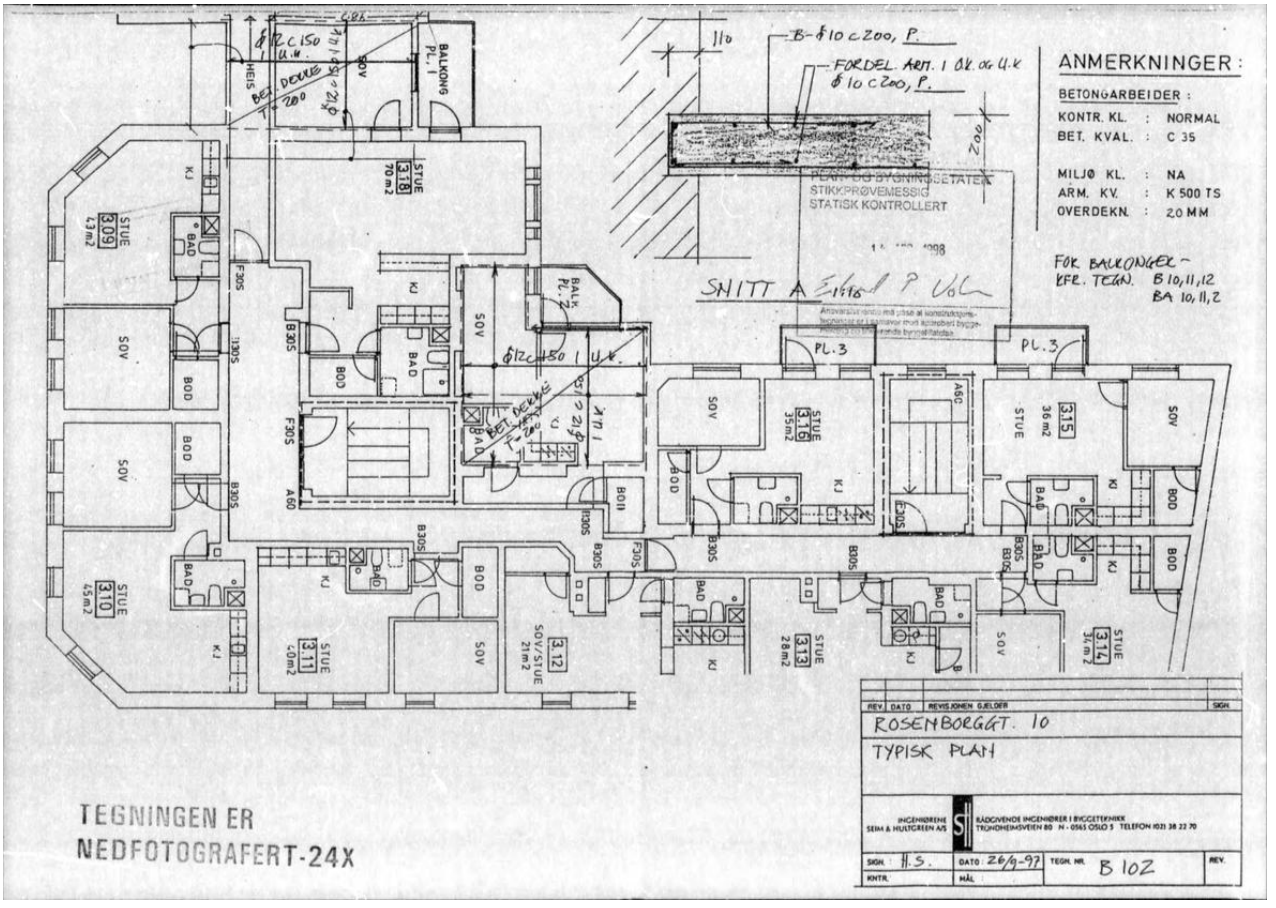
Husdyr er tillat, jfr. pkt. 3 i husordensreglene.
Sameiets formann er Eivind Berg, e-post eivind@r810.no
Sameiets forretningsfører er Hurd Økonomi og Regnskap AS, e-post Firmapost@hurd.no
Eller direkte til kontaktperson Zaina@hurd.no

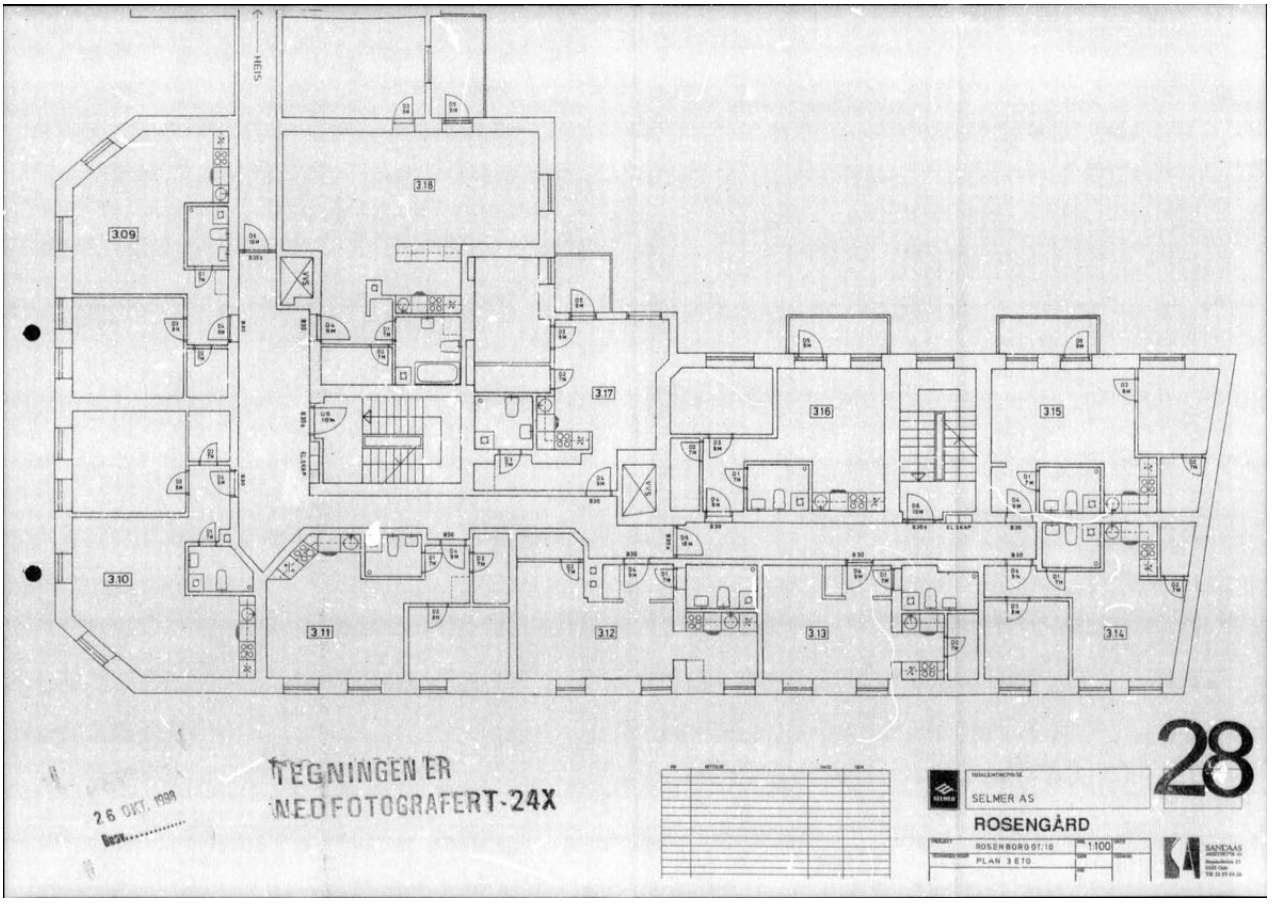
Ønskes ytterligere opplysninger, ber vi om å bli underrettet.

Vennlig hilsen
Sameiet Rosenborggata 8-10

Zaina Aljumaily
Hurd Økonomi & Regnskap AS

Sign.


ANMERKNINGER:
BETONGARBEIDER:
KONTR. KL. : NORMAL
BET. KVAL. : C 35
MILJØ KL. : NA
ARM. KV. : K 500 TS
OVERDEKN. : 20 MM
FOR BALKONGER - KFR. TEGN. B 10, 11, 12 BA 10, 11, 2
B-Ø10 c 200, P.
FORDEL ARM. I OK. OG U.K Ø10 c 200, P.
STIKKPRØVEMESSIG STATISK KONTROLLERT
SNITT A
ROSENBORGGT. 10
TYPISK PLAN
SEIM & HULTGREEN A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
TRONDHEIMSVEIEN 80 N-0565 OSLO 5 TELEFON (02) 36 22 70
DATO 26/9-97
TEGN. NR. B 102
TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

26 OKT. 1989

28

SELMER AS

ROSENGÅRD

ROSENBORGGT. 10

1:100

PLAN 3 ETG

SANDAAS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Mer.ighetssøsterhjemmets Eiendomsselskap A.S
Rosenborggata 8

0356 OSLO

Dato: 21 SEPT. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9301678-30 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 8	Eiendom:	214/316/0/0
Tiltakshaver:	Industrifinans	Adresse:	Postboks 1626 VIKA, 0119 OSLO
Søker:	Sandaas Anderson arkitekter as	Adresse:	P.b. 5813 Hegdehaugen 0308 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

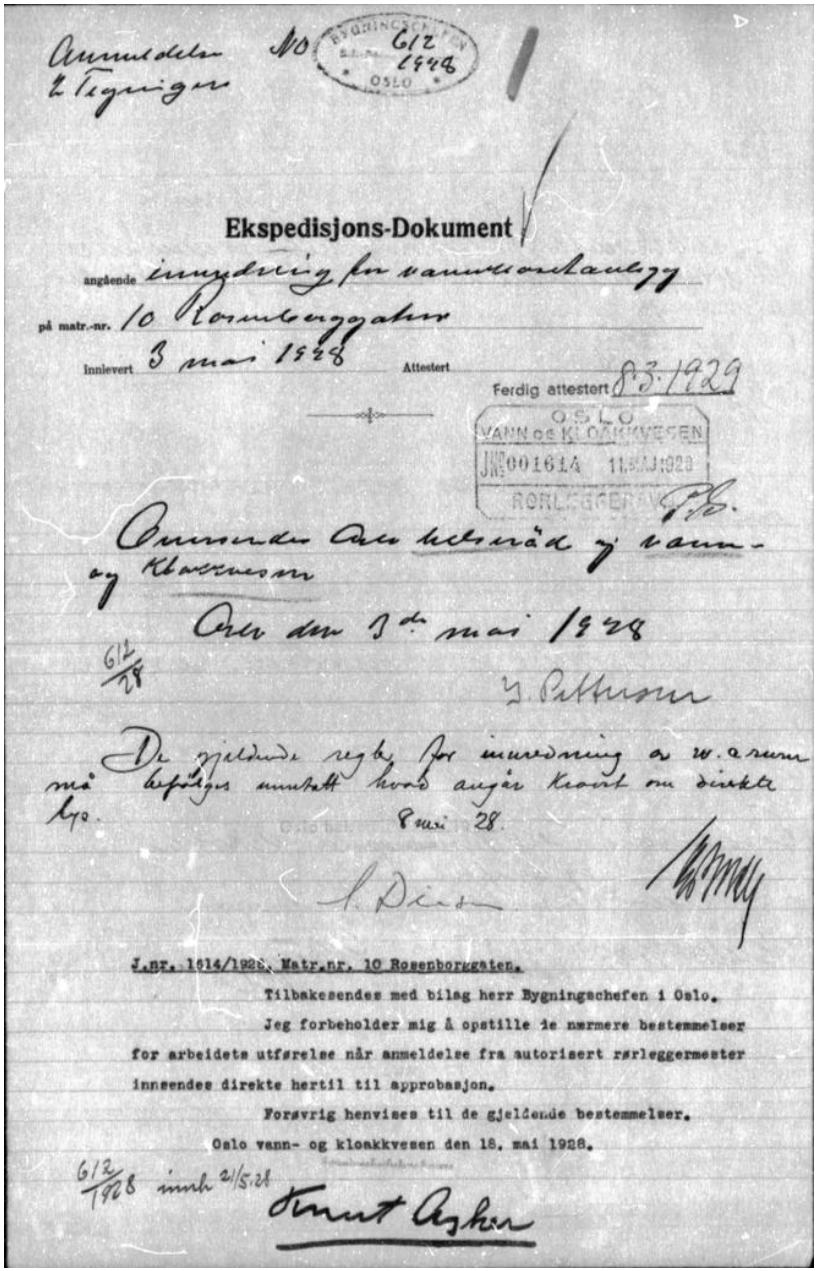
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing. I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.13.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



Anmeldelse
til Tegninger

№ 612 1928

BYGNINGSRÅDEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innlegning for vannledningsanlegg

på matr.-nr. 10 Rosenborggaten

Innlevert 3 mai 1928 Attestert Ferdig attestert 8.3.1929

OSLO VANN og KLOAKKVESEN JNR 001614 11. MAI 1928 RØRLEGGERAVD.

Anmeldes ang. tillatelse til vann- og kloakkanlegg

Oslo den 3de mai 1928

612/28

H. Pettersen

De gjeldende regler for innlegning av vann- og kloakkanlegg må iakttas innbefattet hvad angår kvant om direkte hpo.

8 mai 28.

J. Dietz

J.Nr. 1614/1928. Matr.nr. 10 Rosenborggaten.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

Jeg forbeholder mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

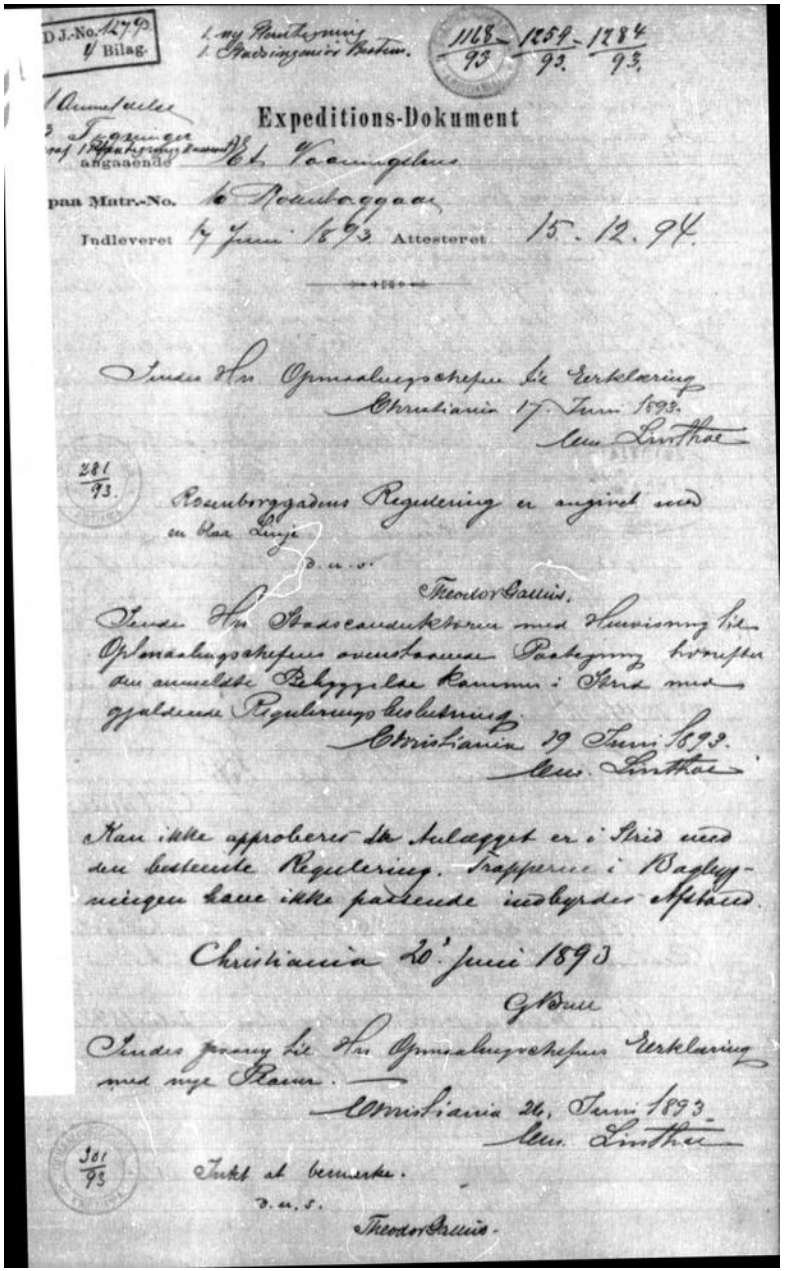
Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 18. mai 1928.

612/1928 innk 21/5.28

Trygve Asker

070



D J.-No. 279
4 Bilag.

1. ny Paatekning
2. Stadfæstelses Dato.

1168 - 1259 - 1284
93 - 93 - 93.

Expeditions-Dokument

Anmelder
Sagens
angaaende Ct. Vaaningelens

paa Matr.-No. 6 Rosenborggaard

Indleveret 17 Juni 1893 Attesteret 15. 12. 94.

Under Hr Ogmaalingsforrettens Erklæring
Christiania 17. Juni 1893.
Chr. Linthoe

281/93

Rosenborggadens Regulering er angivet med en blaa Linje

p. u. s.
Theodor Gallis.

Under Hr Stadsarchitekten med Henvisning til Opmaalingsforrettens ovenstaaende Paategning fremsætter den anmeldte Bebyggelse Ansøgning i Sag med gjældende Reguleringsbestemmelse.

Christiania 19 Juni 1893.
Chr. Linthoe.

Kan ikke approberes da Anlægget er i Strid med den bestaaende Regulering. Trapperne i Baglygningen have ikke passende indbyrdes Afstand.

Christiania 20 juni 1893
G Bull

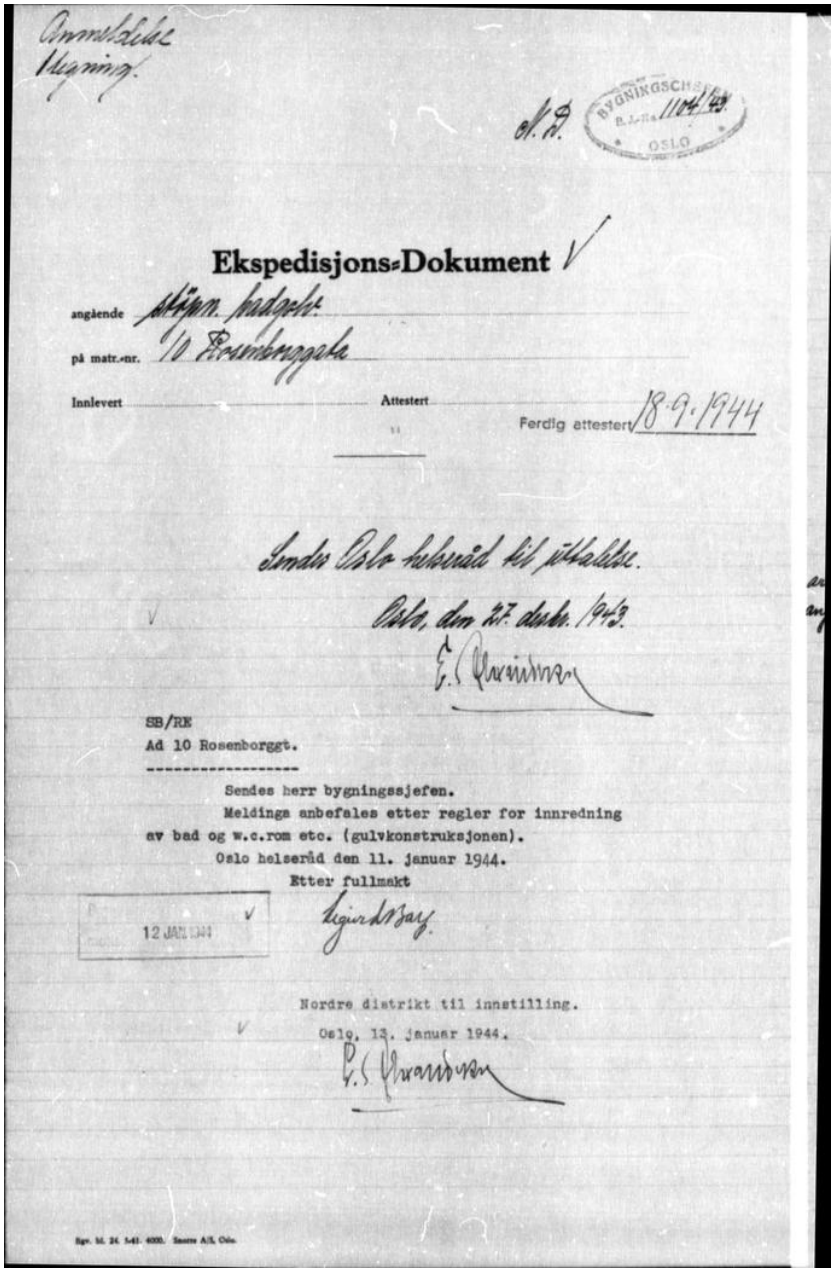
Under forenyt Hr Ogmaalingsforrettens Erklæring med nye Kaart.

Christiania 24. Juni 1893.
Chr. Linthoe

301/93

Intet at bemærke.

p. u. s.
Theodor Gallis.



Anmeldelse
Utgiving.

ok. D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.nr. 1104/43
OSLO

Ekspedisjons-Dokument V

angående Utkjøpn. badeanl.

på matr.nr. 10 Rosenborggate

Innlevert ..... Attestert .....

Ferdig attestert 18.9.1944

Sendes Oslo helseråd til påtaleleie.

Oslo, den 27. desbr. 1943.

E. S. Hvamdrum

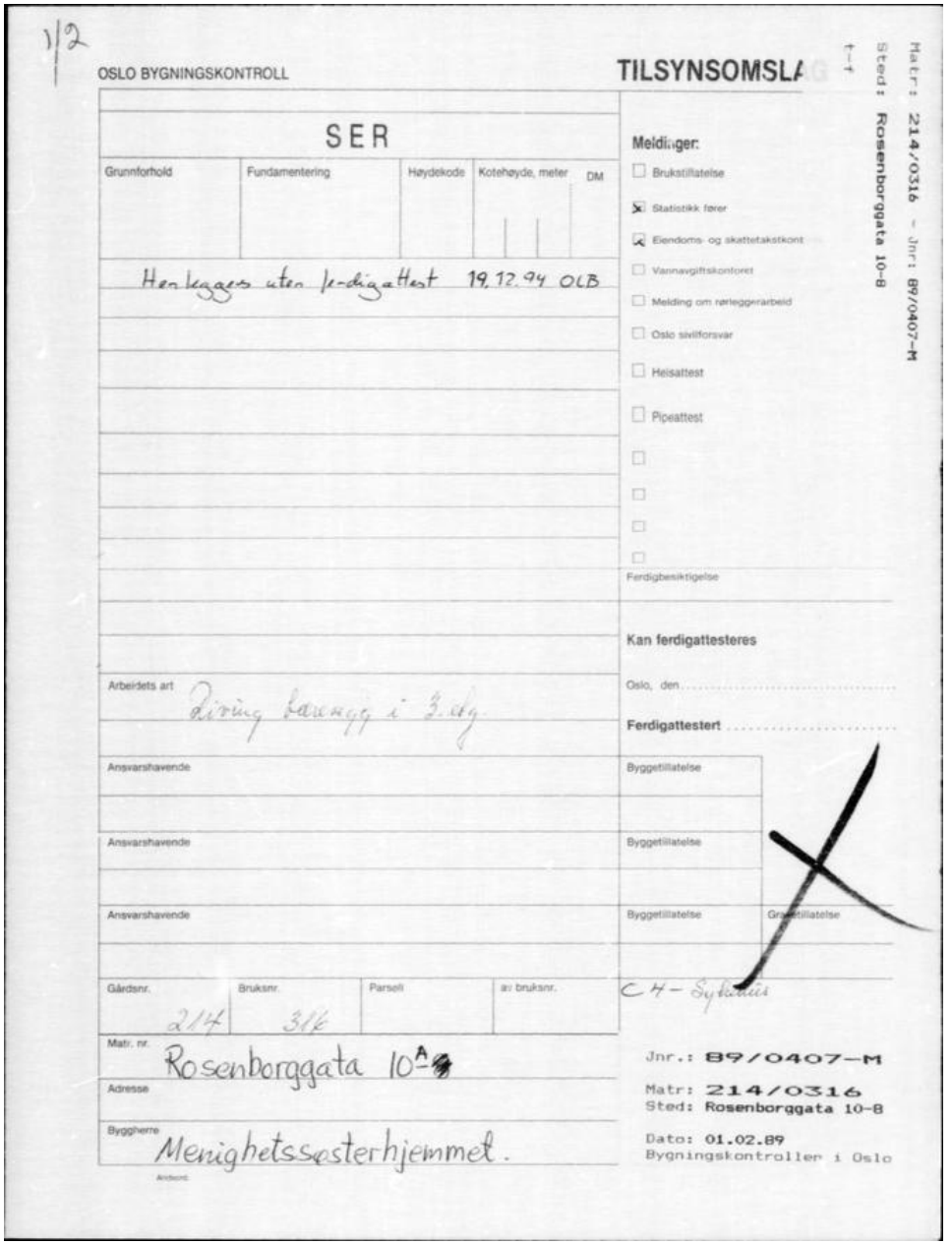
SB/RE
Ad 10 Rosenborggt.

Sendes herr bygningssjefen.
Meldinga anbefales etter regler for innredning av bad og w.c.rom etc. (gulvkonstruksjonen).
Oslo helseråd den 11. januar 1944.
Etter fullmakt
Sigurd Bay.

12 JAN 1944 V

Nordre distrikt til innstilling.
Oslo, 13. januar 1944.
P. S. Hvamdrum

Byr. bl. 24. 5-41. 4000. Steens A/S, Oslo.



1/2

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 214/0316 - Jnr: 89/0407-M
Sted: Rosenborggata 10-8

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Henlegges uten ferdigattest 19.12.94 OLB

Arbeidets art: Diving fasadegg i 3. etg.

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
214	316		

Matr. nr.

Adresse: Rosenborggata 10-A

Byggherre: Menighetssøsterhjemmet.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkont.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Ibrukstillatelse

CH - Sykehus

Jnr.: 89/0407-M
Matr: 214/0316
Sted: Rosenborggata 10-8

Dato: 01.02.89
Bygningskontroller i Oslo

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Rosenborggata 10				JOUR.NR.	89/100407
ARB.'S ART	Riving av bærevegg i 3. etasje				GNR./BNR.	216/0316
BYGGHERRE	Menighetssøsterhjemmet				BYGN.ENH.NR	080518102
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST

Byggesaken gjelder riving av vegg i 3. etasje i et sykehus. De aktuelle rommene ligger i den delen av bygningen som er nærmest Vibes gate 13.

Det ble utført en tilsvarende utveksling av bærekonstruksjonen i 2. etasje uten at dette er anmeldt i egen sak. Statiske beregninger for begge arbeider er den aktuelle mappen.

Fenger Grøn som har anmeldt arbeidene opplyser pr. telefon d.d. at arbeidene er utført.

Saken anses ikke å ha mangler som er til hinder for en henleggelse.

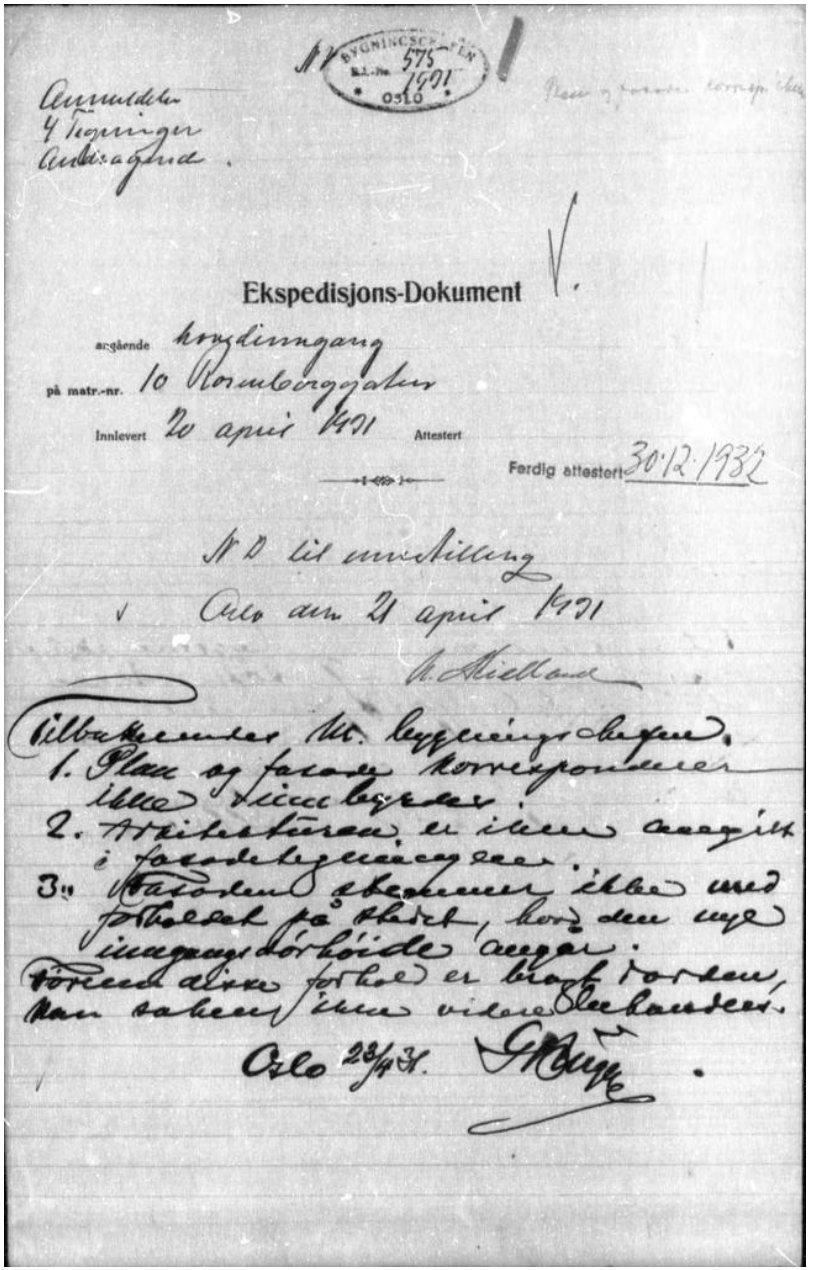
Saken henlegges uten ferdigattest.

19.12.94
Ola Brevig
Ola Brevig

Attestert, Oslo 20/12-94
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.		X	X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			19.12.94	OLB
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			19.12.94	OLB
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



BYGNINGSCENTRALEN
Bl.-No. 575
1901
OSLO

Anmeldelse
4 Tegninger
Anbefalingsbrev.

Plan og fasade korresp. ikke

Ekspedisjons-Dokument

angående Inngang
på matr.-nr. 10 Kongensgate
Innlevert 20 april 1901 Attestert
Ferdig attestert 30/12 1932

N D til underskrift
Oslo den 21 april 1901
A. Kielland

Tilbakesendes Mk. Byggningsbestyrelse.
1. Plan og fasade korresponderer ikke med hinanden.
2. Arkitekturen er ikke anført i fasadetegningen.
3. Trappen på tegningen ikke med forhold på stedet, hvor den nye inngang dørhøide angis.
Forend disse forhold er bragt i orden, kan saken ikke videre behandles.

Oslo 23/4 01.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OLSET AS
Høgvollvegen 8
6018 ÅLESUND

Dato: 01.07.2020

Deres ref.: Ole Marius Olset | Vår ref.: 201215947-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Spånberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 10	Eiendom:	214/316/0/0
Tiltakshaver:	Morten Grønneberg	Adresse:	Fredriksborgveien 2 B, 0286 OSLO
Søker:	OLSET AS	Adresse:	Høgvollvegen 8, 6018 ÅLESUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosenborggata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Etablering av takterrasse, mottatt 12.05.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215947			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	18.03.2013	6/2
Plan 4. etasje	A20-1	18.03.2013	6/4
Takplan	A20-2	18.03.2013	6/5
Snitt av takoppbygging	A30-2	18.03.2013	6/6
Fasade sydvest	A40-1	18.03.2013	6/7
Fasade nordvest	A40-2	18.03.2013	6/8

Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Celine Spånberg - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Morten Grønneberg, Fredriksborgveien 2 B, 0286 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av toalett, tekjøkken og
lusjrom m.m. i 1.-2. og 3.etasje

Arbeidssted	Mots nr.	Lnr.
Rosenborggaten 10		69/427

Byggherre

Menighetssöstarhjemmet
Rosenborggaten 8

OSLO 3

Ansvarshavende

Tömmermester Ernst Wennevold
Österliveien 16

OSLO 11

HG/KHJ

Dato
8. juli 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggeinspektør
p.v. Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHIAS SOLHEIM ØRNES
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0172/25
Vår referanse: 3709840/26030589
Bestilling: C3 2025-03-25 (5) 106

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13568	105	9.3.2001	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	316	0	1

[√] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DOKUMENT 13568
9 MAR 2001
OSLO SKIFTERETT
GRUNNBOKSKONTORET

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	Oslo	214	316		1-70

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
971 094 494	Rosengård AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B			13	B			25	B										
2	B			14	B			26	B										
3	B			15	B			27	B										
4	B			16	B			28	B										
5	B			17	B			29	B										
6	B			18	B			30	B			42				54			
7	B			19	B			31	B			43				55			
8	B			20	B			32	B			44				56			
9	B			21	B			33	N	106 H	B	45				57			
10	B			22	B			34				46				58			
11	B			23	B			35				47				59			
12	B			24	B			36				48				60			

Sum tellere: = nevner: 2958 Fort.: Se vedlegg

Doknr: 13568 Tinglyst: 09.03.2001 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tidligere fellesareal (ventilasjonsrom) reseksjoneres, slik at dette areal inngår i snr. 33 som vist på vedlagte kart bilag. Arealet som tilleggs blir tilleggsdel bygning.
Teller endres i snr 33 og nevner endres i alle seksjoner

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areaalplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabogiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(e)[2] / Fullmektig (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samleibroken reduseres)
Oslo 10/10-00	x MADS AGERUP x EINAR SKJERVEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Oslo 15/10 - 00 | Underskrift: Erling Mjøen, Eivind Berg

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

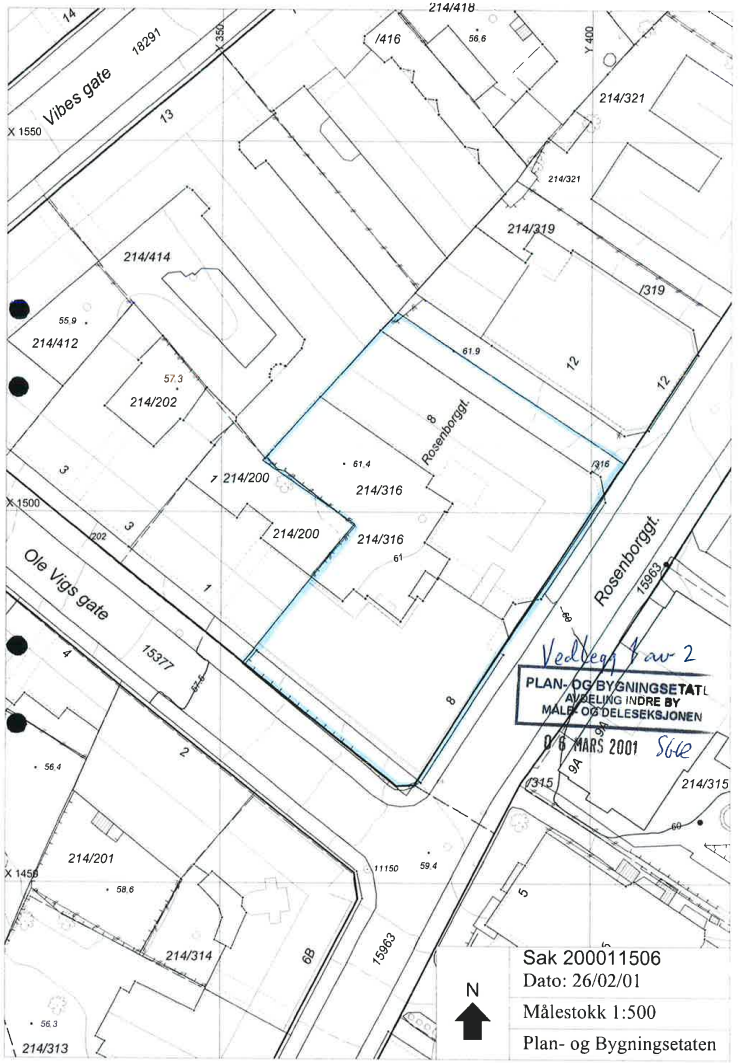
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
214	316		33	Oslo kommune

Dato: 06 MARS 2001 | Stempel og underskrift: PLAN- OG BYGNINGSETATEN, AVDELING INDRE BY, MÅLE- OG DELESEKSJONEN

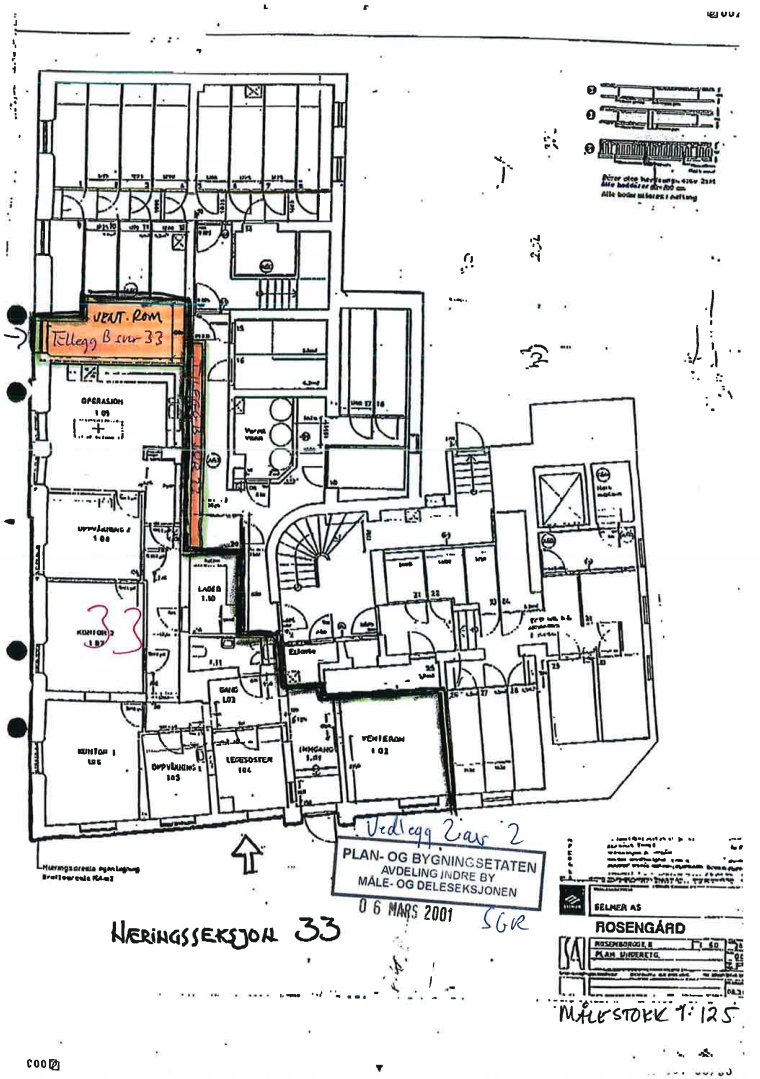
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuell BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/13568/105
Uthentet 2025-03-25 10:43

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/13568/105
Uthentet 2025-03-25 10:43



Oslo

S-2255

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

Gjelden 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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ROSENBORGGATA 10

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508322
1251

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20250324 for ROSENBORGGATA 10.

GNR. 214 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1973.

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

1743 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

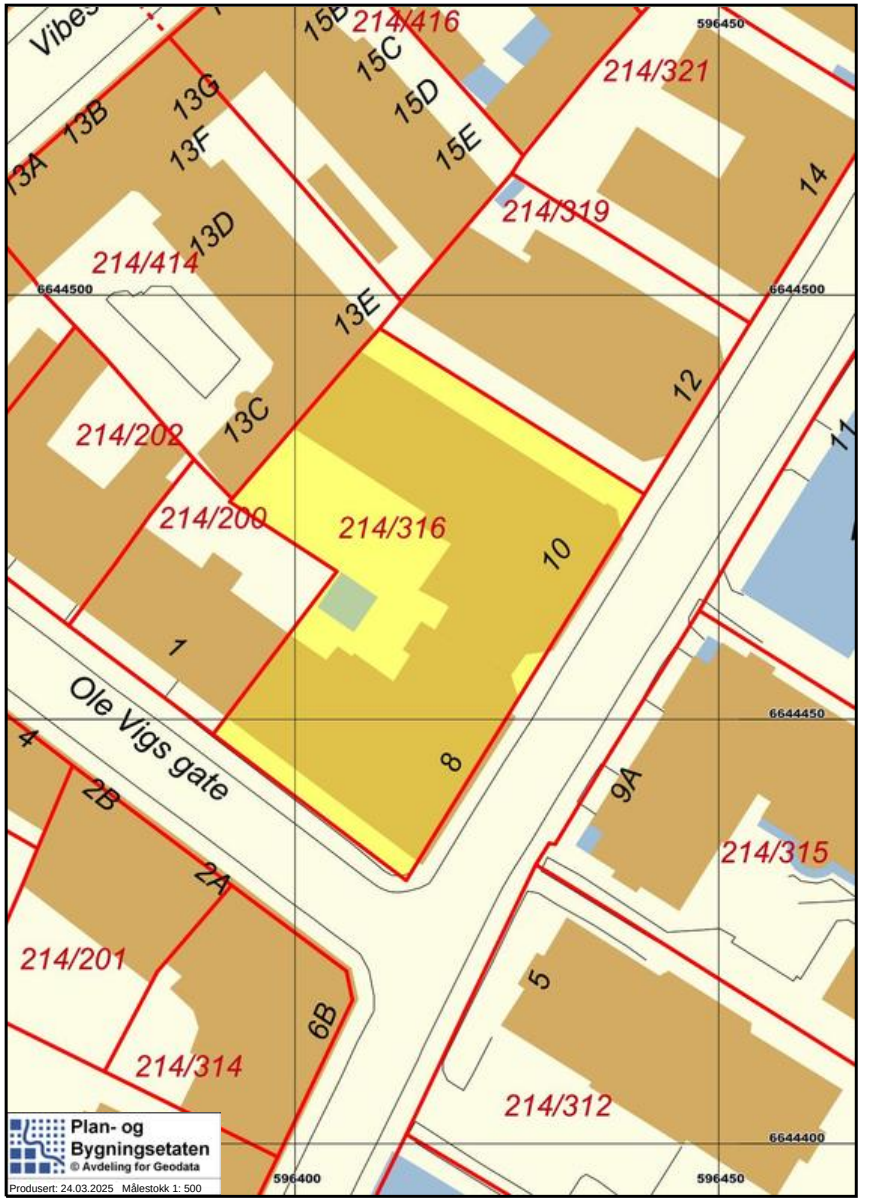
Kristin Tveit
Enhetsleder

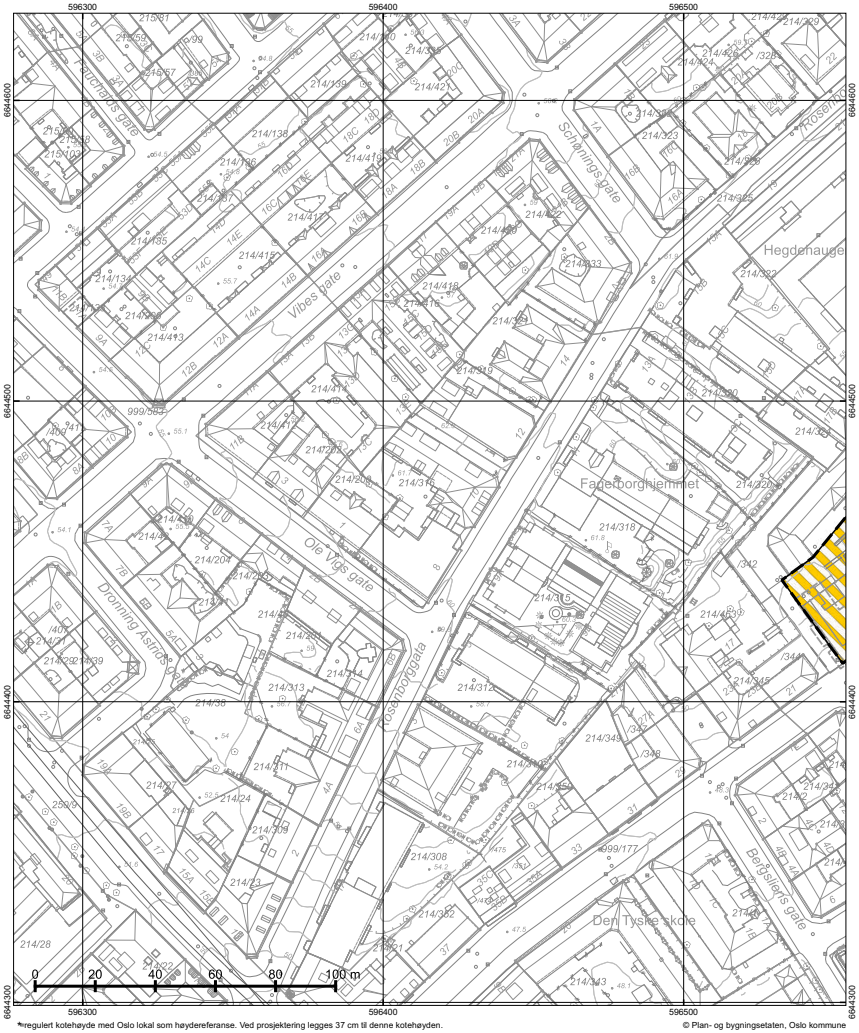
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

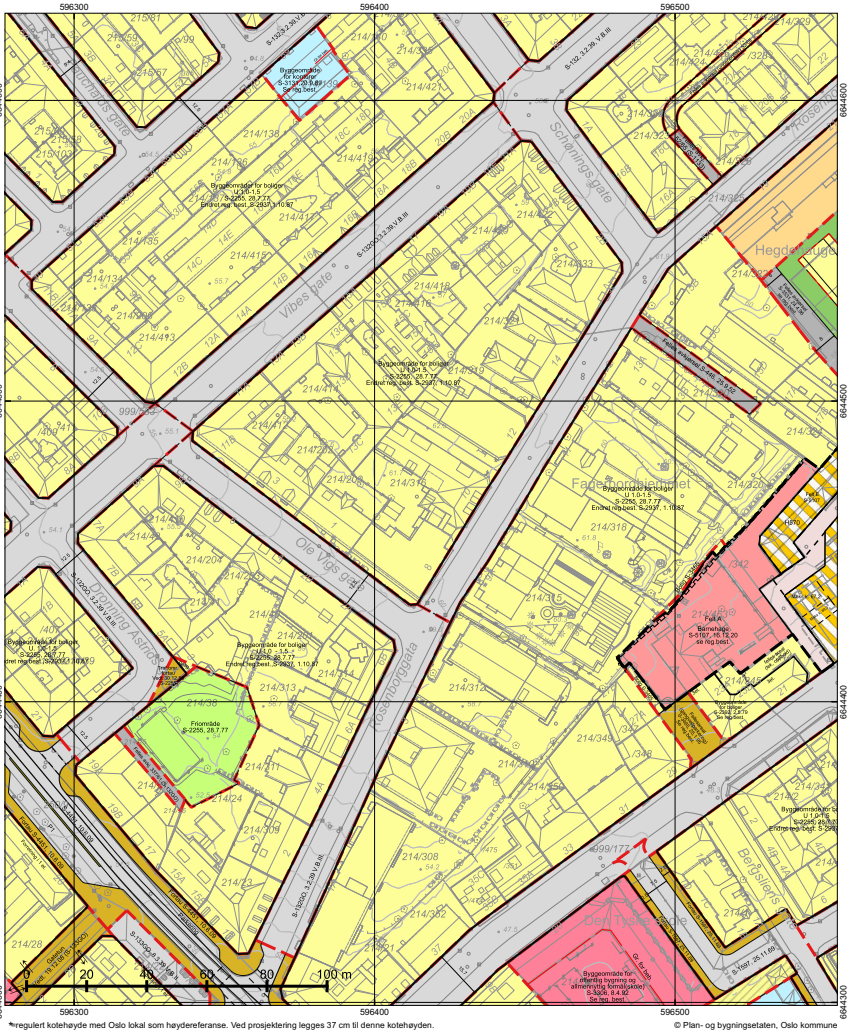
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140141/ 86508322
Deres ref.: 198218
Adresse: ROSENBORGGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/316

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


596300
596400
596500
6644600
6644500
6644400
6644300
Schønings gate
Vibes gate
Ole Vigs gate
Dronning Astrids gate
Rosenborggata
Bergsliefts gate
Hegdehaugen
Fadderbarnehjemmet
Den Tyske skole
Byggeområde for kontorer
S-3137, 20.5.81 i.f.
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2760, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2760, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontorer, forretninger og publikumsrettet næringsvirksomhet
U 1,0-1,5
S-2760, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontorer, forretninger og publikumsrettet næringsvirksomhet
U 1,0-1,5
S-2760, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

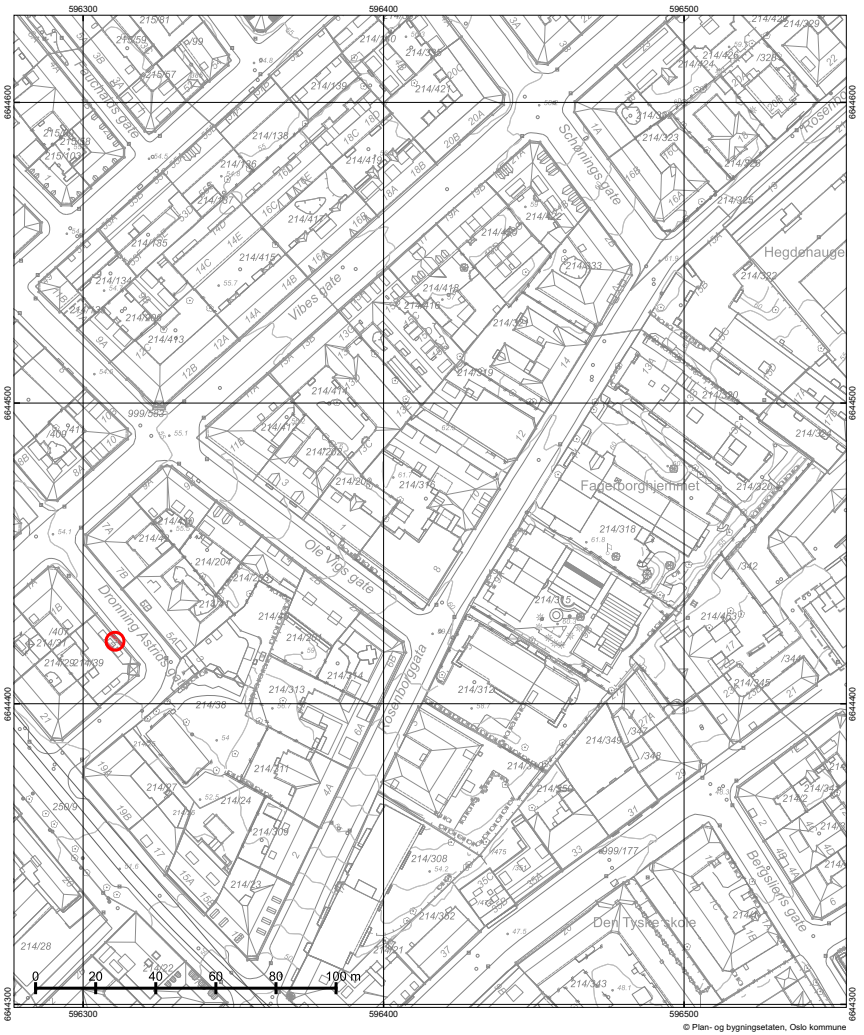
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

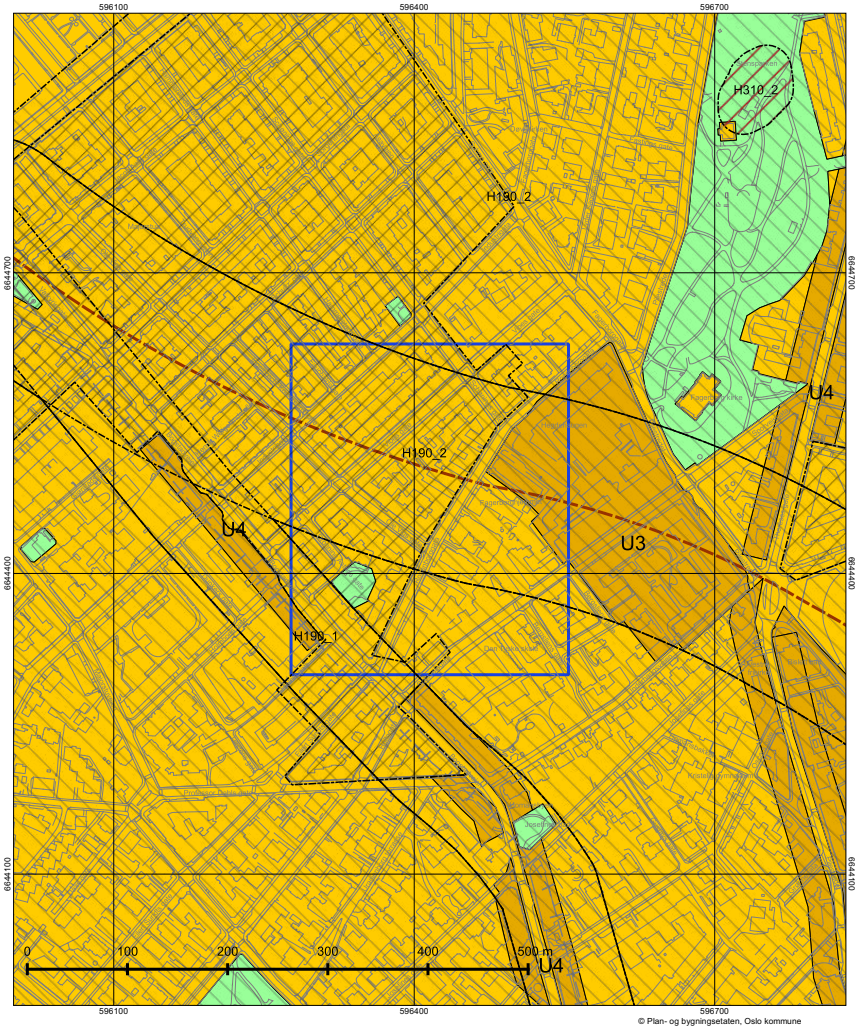
Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140141/ 86508322
Deres ref.: 198218
Adresse: ROSENBORGGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/316

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.



Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140141/86508322
Deres ref.: 198218

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHIAS SOLHEIM ØRNES
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0172/25
Vår referanse: 3709842/26030599
Bestilling: C3 2025-03-25 (5) 101

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11190	105	4.3.1999	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	316	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44

Returneres etter tinglysing til PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
4 NOV 1998
OSLO NÆRINGSRETTEN
Begjæring 11/98

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	OSLO	214	316		34

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 7 1 0 9 4 1 4 9 4	ROSENGÅRD AS	

Doknr: 11190 Tinglyst 04.03.1999 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste SE EGET VEDLEGG

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1601 = nevner: 2949

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 34 reseksjoneres i 37 nye seksjoner

4/1-99
Stk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjøller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

...led, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samboerbruken reduseres)
Oslo 1/12-98	Mads Agerup Einar Skjerven	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Oslo 1/12 -98 | Underskrift: [signature]

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er innlatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
214	316		34-70

Oslo kommune

Dato: 26 JAN 1999

Stempel og underskrift: PLAN- OG BYGNINGSETATEN, AVDELING INDRE BY, MÅLE- OG DELESEKSJONEN [signature]

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44

VEDLEGG
TIL
BEGJÆRING OM OPPDELING I RESEKSJONERING

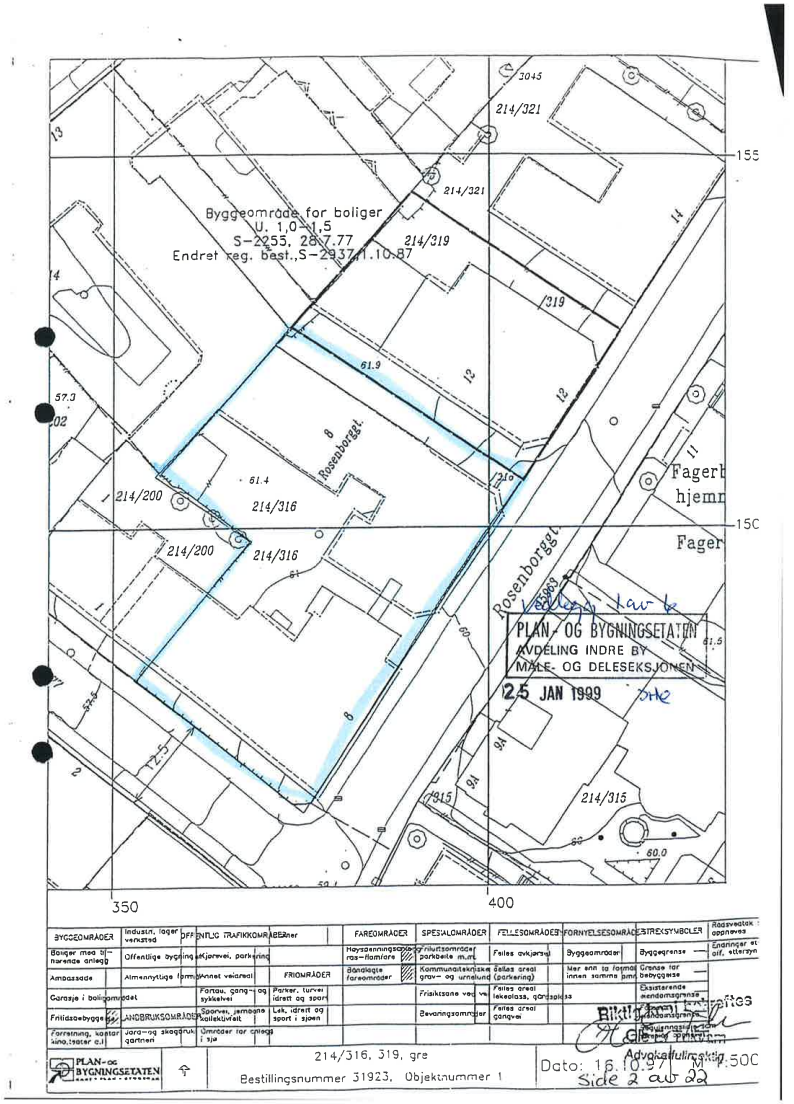
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

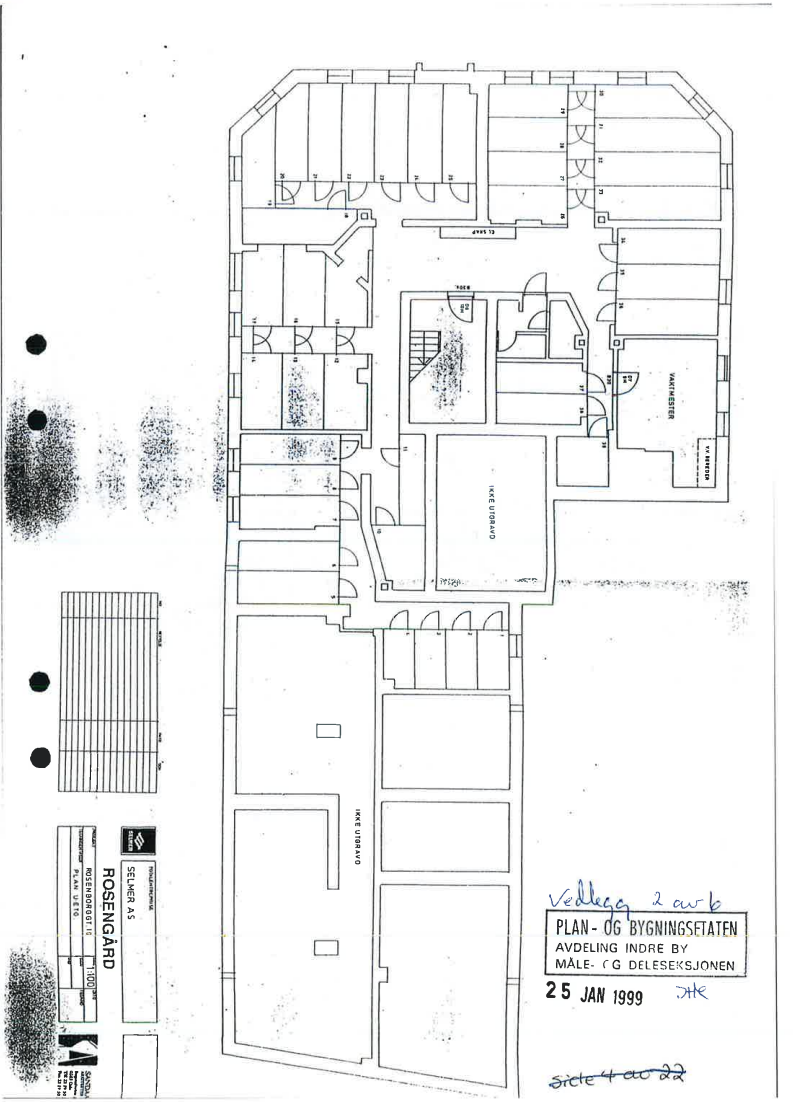
S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
34	B	44		53	B	45	
35	B	48		54	B	48	
36	B	39		55	B	38	
37	B	35		56	B	35	
38	B	28		57	B	28	
39	B	32		58	B	31	
40	B	35		59	B	37	
41	B	35		60	B	36	
42	B	70		61	B	38	
43	B	45		62	B	68	
44	B	48		63	B	49	
45	B	38		64	B	55	
46	B	35		65	B	62	
47	B	27		66	B	49	
48	B	33		67	B	64	
49	B	37		68	B	38	
50	B	36		69	B	36	
51	B	38		70	B	73	
52	B	68		71	B		
		Sum tellere:	1.601		= nevner:	2945	

Side 1 av 22

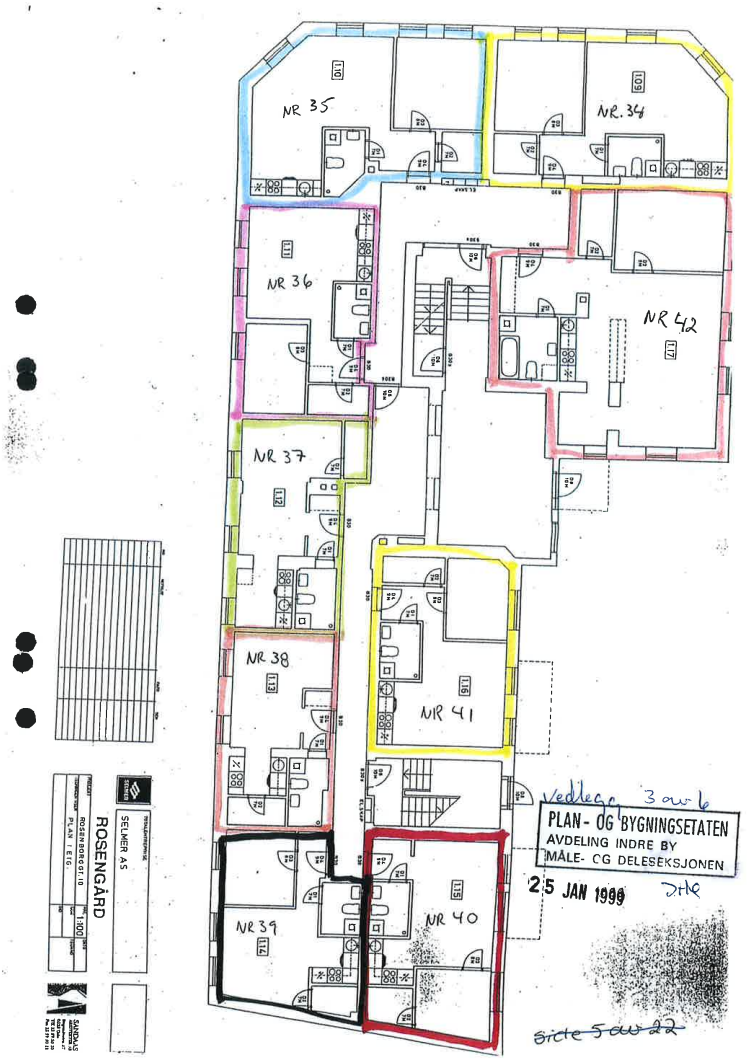
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44



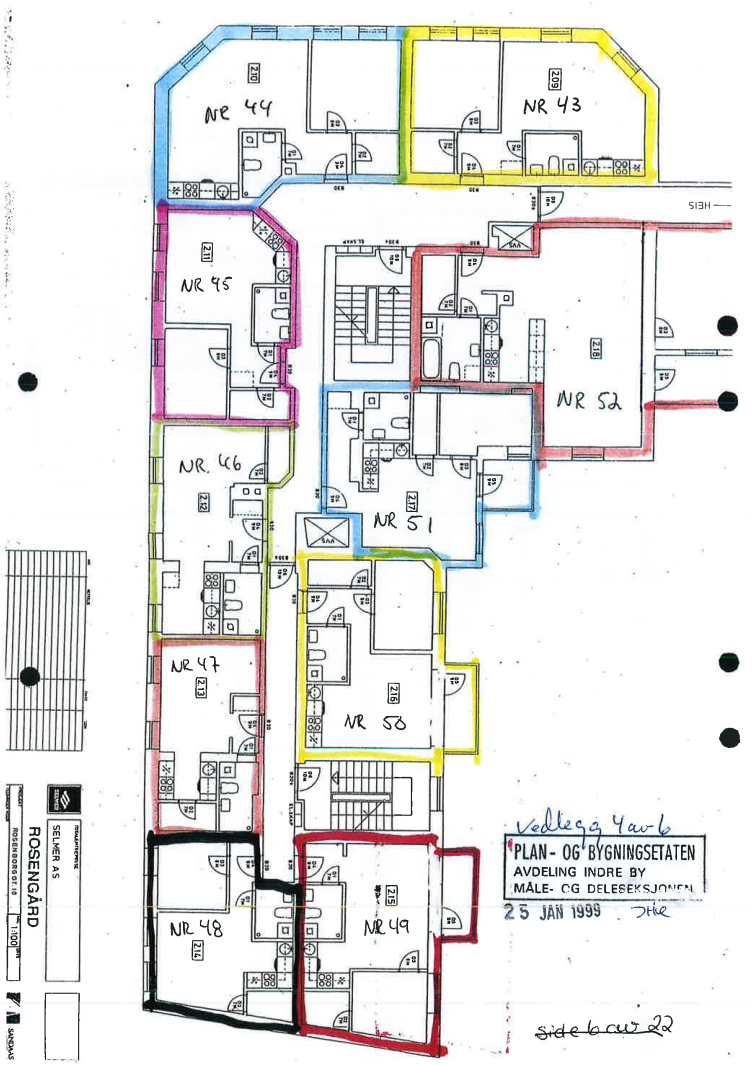
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44



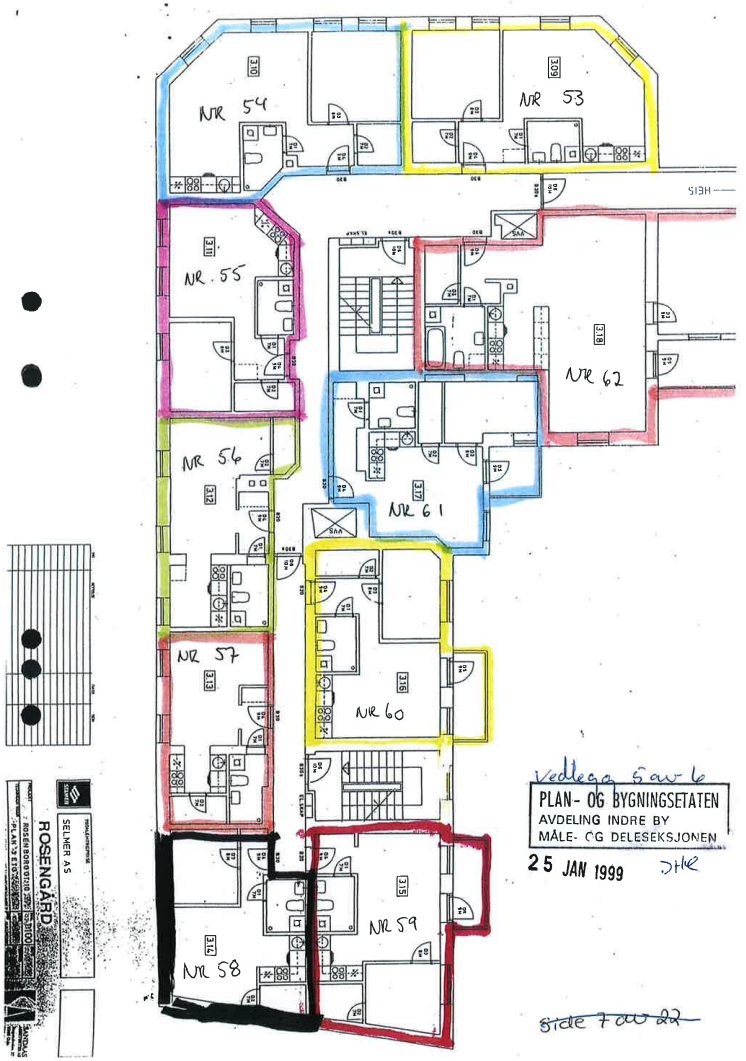
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44



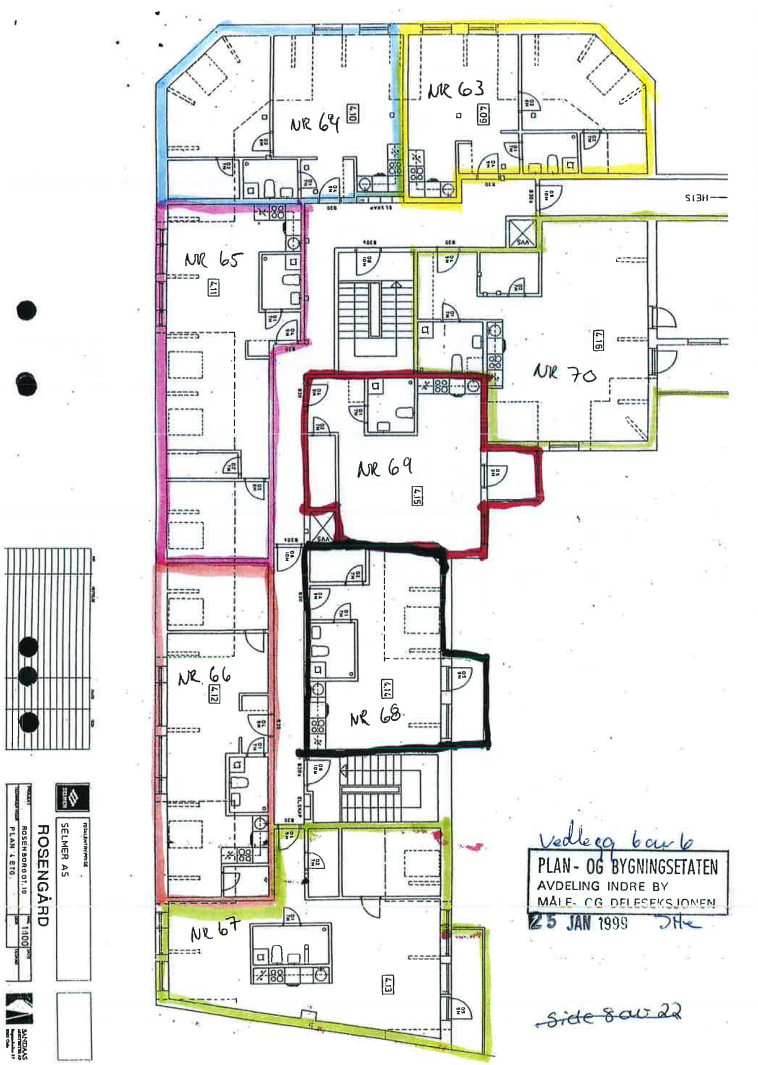
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11190/105
Uthentet 2025-03-25 10:44



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0172/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 10 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 316, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no