NORDVIK

Rosenlundgata 6A

2 soverom | 56 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Rosenlundgata 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
93	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og moderne 3-roms aksjeleilighet. Nytt bad i 2022. Peis i stue. Sjarmerende tregulv. Varmtvann inkl. i fk.

Prisantydning	**5 690 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 214 632,-**
Fellesgjeld	**509 982,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 634,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

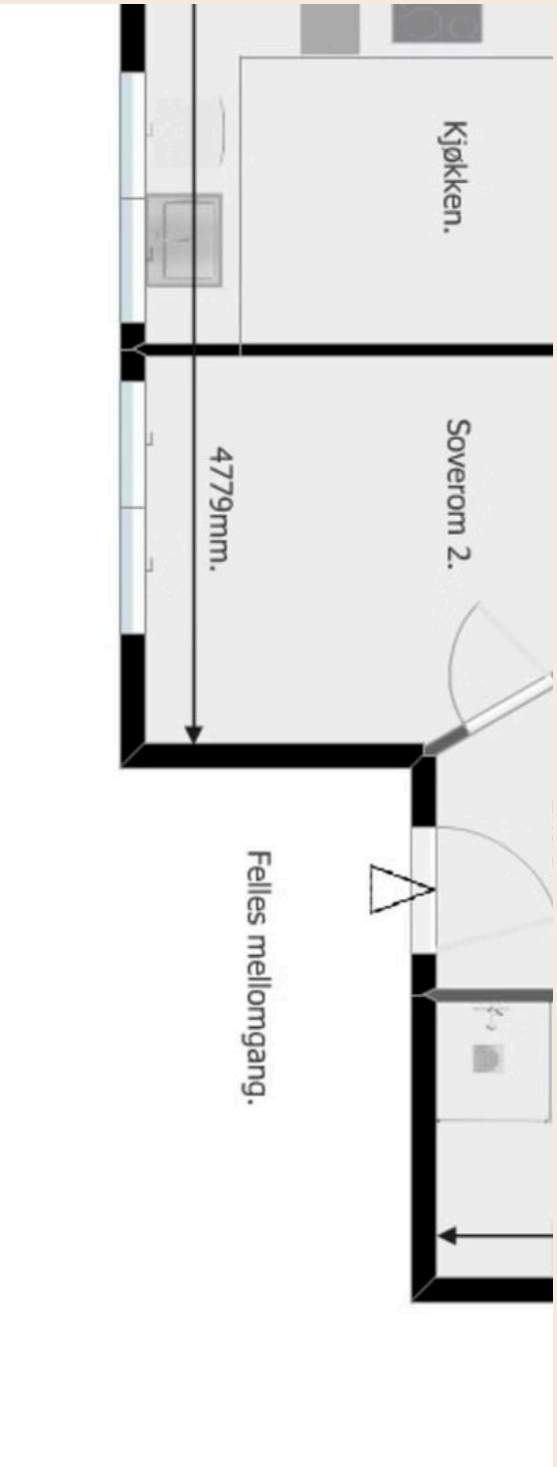
Velkommen til Rosenlundgata 6A!
Dette er en lys og gjennomgående 3-roms aksjeleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en svært god planløsning med entré/gang, to soverom, bad, stue og separat kjøkken. Den gjennomgående løsningen gir rikelig med naturlig lys og en behagelig, luftig atmosfære, ytterligere fremhevet av moderne fargevalg på vegger, lun peisovn i stue, og flotte tregulv som gir boligen et varmt og klassisk preg.

Stuen har gode møbleringsmuligheter, og kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass. Nytt bad i 2022 i regi av boligselskapet, piper rehabilitert i 2023, og nytt brannalarmanlegg i 2021. Overflater på soverom er oppgradert de senere år.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det medfølger bod i kjeller og loft. Ingen forkjøpsrett.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm






HELMUT NEWTON






ELSA BESKOW


WIKING










8 kg AAA 1400
SMART TOUCH
CANDY
6 MESI · MESES GRATIS





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0057/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Frida Preus Hurum

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
509 982,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 199 982,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 214 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 224 132,- (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
1932

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 56 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Hjemmelshaver opplyser om at det tilhører 2stk. boder, 1 i lofts etasjen er på ca. 4m² merket med nr.6. Bod nr. 2 merket nr. 10, er på ca. 2m² tilgang via felles u- etasje. Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2314mm inne på badet og helt opp til ca.2579mm i øvre rom.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Innhold: Entrè/gang, 2 soverom, bad, stue, og kjøkken.

Det medfølger en bod i felles u-etasje og en loftsbod på hhv. 2 kvm.

Standard
Velkommen til Rosenlundgata 6 A - en lys og gjennomgående 3roms aksjeleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Her bor du sentralt og urbant, samtidig som leiligheten ligger rolig til i et etablert og hyggelig bomiljø.

Leiligheten har en god og funksjonell planløsning bestående av entré/gang, to soverom, bad, romslig stue og separat kjøkken. Planløsningen gjør boligen godt

egnet både for par, småfamilier og for den som ønsker et ekstra rom til hjemmekontor eller gjesterom.

Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass. Badet ble pusset opp i 2022 i regi av borettslaget, og fremstår moderne og delikat.

Begge soverommene har en behagelig atmosfære. Soverom 1 fikk malt vegger i 2026, og soverom 2/kontor ble malt både på vegger og tak i 2025, noe som gir et oppdatert og velholdt uttrykk.

Det medfølger to boder - én i felles underetasje og én loftsbod, begge på ca. 2 kvm, som gir god lagringsplass.

Bygget har de senere år gjennomgått viktige oppgraderinger i regi av borettslaget, herunder rehabilitering av piper i 2023, nytt bad i 2022 og installasjon av nytt brannalarmanlegg fra Firesafe i 2021.

Dette er en attraktiv leilighet med god planløsning, oppgraderte fellesløsninger og sentral beliggenhet - en bolig som kombinerer klassisk bygårdsfølelse med moderne komfort.

Kjøkken:
Kjøkken av merke Marbodal, er innredet med: glatte fronter og glass, nedsenk enkel vask med ett greps blandebatteri, frys/kjøleskap, waterguard under vasken, laminert benkeplate, kokeplater, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin, avløpspumpe og avtrekksvifte.Tak: Malte plater/etasjeskille. Vegger: Malte plater, fliser over kjøkkenbenk. Gulv: Parkett. Vanninstallasjonen er fra 2022.

Våtrom:
Bad/wc fra 2022 innredet med: Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, sideskap, speil, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjhjørne av glass og vannfordelingsskap. Tak: Malte plater med spotter. Vegger: Fliser. Gulv: Støpt gulv med varmekabler, samt flisbelagt. Membranen er fra 2022.

Andre rom:
Stue: Malt plater/etasjeskille, tregulv, malte plater og panel på vegger.
Soverom 1 og 2: Malt plater/etasjeskille, tregulv, malte plater og panel på vegger.
Gang/entre: Malt plater/etasjeskille, tregulv, malte plater og panel på vegger.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Hjemmelshaver opplyser om følgende vesentlige endringer fra byggeår

2025 - Malt kontor/soverom 2 både på vegger og tak.
2023 - rehabilitering av piper, i regi av borettslaget.
2022 - Nytt bad i regi av borettslaget.
2021 - Installert nytt brannalarmanlegg fra firesafe, i regi av borettslaget.
2020 - Malte vegger til soverom 1.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Sans bygg Totalrenovering av alle bad i sameiet. Nye varmekabler gulv, nytt gulv, tak og vegger, felles varmtvannstank til badet, nye baderomsmøbler, toalett, speil og dusjhode m blandebatteri ble installert samtidig. Ble utført i 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. Ble utført i 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Feiermester Solbakken og co. Ny gulvplate under peisen og ny støping rundt ovnsrøret, men ovnsrøret har ikke tilstrekkelig foring i skjøt. Utført. i 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i

din eller tidligere eiertid?
Nei, vet ikke.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. Nytt sikringsskap. 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, vet ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, finnes i gateparkeringen rett utenfor, følger ikke med boligen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. Nye rør i hele bygget. 2022. Tatt bort varmtvannstank fra leiligheten og installert felles tank i kjeller.

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, vet ikke.

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

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja, var fyringsforbud en måned i 2022 før pipene ble utbedret.

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)
Ja, det er tidligere blitt målt fukt i kjeller, dette ble utbedret i 2022/2023.

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, det var en periode vi hadde rotter ute i bakgården. Det skyldtes et søppelskur som stod der, og det er nå blitt revet samt sameiet har fått ny løsning med avfall og er koblet på nabogården sitt søppelanlegg, sånn som er under bakken. Ingen rotter er blitt observert siden.

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, eier bytter blandebatteri på kjøkken før salg, da dette har en manglende del.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering, 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapporten fra 2026.

Bygningssakkyndig
Jung Bui

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

Byggemåte:
Boligbygg oppført i 1932 med 7 etasjer med u. etasje. Støpt betonggulv på antatt fast grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon. Fasader er forblendet med murpuss. Saltakkonstruksjon med takstein.
Vinduer antatt fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2007.
Malte inngangsdør med brannklasse B 30 og dB 35.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022.
Anlegget er fra byggeår, oppgradert i forbindelse med nytt bad i 2022 i regi av borettslaget. Vannrørene er av plast, rør rør. Synlig avløpsrør til vasken på baderom og kjøkken, er av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk kjøkken og ventilasjonen til baderom er en sammensatt felles konstruksjonssystemet, samt naturlig avtrekk via vindu og dør.
Sikringsskap med automatsikringer, den er montert på veggen ved entre/gang.

Elektrisk anlegg:
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken:
Risiko og konsekvenser: Manglende tilstrekkelig dekksel på veggstikk medfører fare for berøring av strømførende deler, med risiko for elektrisk støt, kortslutning og branntilløp. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann som følge av tørrkoking eller overoppheting av komfyr. Samlet sett representerer forholdene en økt brann- og personsikkerhetsrisiko og avviker fra gjeldende elsikkerhetskrav.
Tiltak / utbedringsforslag:
- Montering eller utskifting av korrekt og godkjent dekksel på veggstikk (eier kommer til å utbedre dette før overtagelse)
- Kontroll og eventuell utbedring av veggstikk utført av autorisert elektroinstallatør.
- Montering av godkjent komfyrvakt tilpasset komfyrløsning.
- Funksjonstest og dokumentasjon etter utført arbeid.
- Fast montere oppvaskmaskinen.

Andre rom:
Malt igjen veggventil kan føre til mangelfull tilluft, redusert ventilasjon og dårlig inneklima. Dette kan medføre økt fuktbelastning, kondens, luktproblemer og over tid risiko for svertesopp/mugg og fuktskader på bygningsdeler.
Tiltak / utbedringsforslag:
- Fjerne maling og åpne veggventilen slik at luftgjennomstrømning gjenopprettes.
- Kontrollere at ventilen fungerer etter hensikten og kan reguleres.
- Ved behov utskifting til ny ventil med tilfredsstillende kapasitet.

Vinduer og ytterdører:
Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde. Kontakt styre for nærmere informasjon.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Ikke fremvist dokumentasjon.
Risiko og konsekvenser: Når vannanlegget kun er visuelt undersøkt, foreligger det risiko for skjulte feil eller lekkasjer som ikke er avdekket, og som kan medføre fuktskader over tid. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse, materialvalg og samsvar med gjeldende krav, noe som øker risiko for feil, skader og fremtidige utbedringskostnader. Kontakt styre for nærmere informasjon.

Ventilasjon:
Avtrekk på baderom som ikke fungerer optimalt reduserer ventilasjonen og kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og vanndamp. Dette øker risikoen for kondens, svertesopp/mugg og fuktskader på overflater og bygningskonstruksjoner over tid. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til dårlig inneklima og luktproblemer, og kan føre til økt vedlikeholdsbehov og kostnader dersom forholdet ikke utbedres.
Tiltak / utbedringsforslag:
- Kontroll og funksjonstest av eksisterende avtrekk utført av fagperson.
- Justering eller utskifting av vifte/avtrekksløsning dersom kapasiteten er utilstrekkelig.
- Ved behov etablering av nytt eller forbedret mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jung Bui v/JB Takst Boligutvikling AS. For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

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

Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet og vedfyring.
- Felles varmtvann i aksjelaget.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 634,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene utgjør kr. 6 634,- pr. mnd. og inkluderer: Varmtvann, nedbetaling av felles gjeld, kommunale avgifter, TVanlegg/bredbånd, felles byggforsikring, styrehonorar m.m

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strøm etter forbruk, tv/bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjeselskapet.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/ eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 504 680,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 018 719,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Rosenlundgaten 6 AS, Orgnr: 933 712 729

Aksjelaget består av 21 leiligheter.

Kun fysiske personer kan eie de aksjene som gir rett til leie av leilighet.

Aksjelaget har avtale om vaktmestertjenester med Bygård Vaktmesteren AS. De utfører vedlikeholdsarbeid i fellesarealer og utfører små reparasjoner hvor det trengs.

Under årsmøte 2025 ble følgende saker tatt opp:

Forslag til oppgraderinger i bakgården
Styret foreslår at vi bruker inntil NOK 10 000 på oppgradering av bakgård (sykkelstativ, blomsterkasser mv.). Beboere står fritt til å disponere, refusjonskrav fremsettes via Vibbo.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

IN-ordning:
Forrige årsmøte vedtok IN-ordning. IN-ordning åpner for at man får økt mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjeld. Man kan gjøre ekstrainnbetalinger inntil to ganger i året. IN-ordning må imidlertid håndteres, og OBOS har vist seg uvillige til å håndtere en IN-ordning som er i en annen bank enn OBOS-banken. Dette har skapt utfordringer, idet vi har flyttet boligaksjeselskapets lån til DNB. Overgang til IN-ordning fordrer bytte av forretningsfører (se neste sak). Styret foreslår å sondere andre forretningsførere/plattformer.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Overgang fra OBOS til eksempelvis Solibo eller USBL:
Det er relativt høye kostnader ved å ha OBOS som forretningsfører, og styret er misfornøyd med tjenesten. Fordelen med å bytte er sparte kostnader. Nedsiden er at man mister tilgang til VIBBO-plattformen, som styret mener fungerer veldig godt. Styret foreslår å sondere andre forretningsførere/plattformer.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Ønske om balkong
Beboer har fremmet ønske om balkonger, men forslagsstiller møtte ikke på årsmøtet. Styret foreslår at Petter Omland ser på mulighet for balkonger ut mot gateplan og takterrasse (i loftsboder i A-oppgang).
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Ønske om istandsettelse av «mellomgang» øverst i A-oppgangen.
Saksframstilling: Styret foreslår å bevilge penger til utstyr og materialer for utbedring av diverse etter baderomsoppussing. Beboere står for innkjøp og krever refusjon via VIBBO.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Megler bistår med eierskiftemelding styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 509 982,-pr. 30.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207913650
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 1 449 002,00
Innfrielsesdato: 30.09.2040
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208233971
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 9 179 849,00
Innfrielsesdato: 28.02.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207913650
Restsaldo: 69 523,00
Kapitalkostnader: 591,11
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208233971
Restsaldo: 440 459,00
Kapitalkostnader: 2 843,41
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 509 982,00,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 653,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde regnskapsåret 2024 et negativt årsresultat på kr. -372 251,-. Regnskapet og øvrige dokumenter for aksjelaget er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboere har ansvar for vedlikehold av alle vinduer, flater og innvendige og gjennomgående rør og ledninger i boenhetene og de områder hvor man har bruksrett.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Husdyr kan selvsagt bevege seg i fellesområdene, men det skal sørges for at disse ikke gjør fra seg i bakgården, eller andre fellesområder.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 405525

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 418 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 418 kvm som tilhører aksjelaget. Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering m.m.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonmåling er ikke gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rosenlundgata 6A ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Torshov - en bydel som kombinerer klassisk bygårdsidyll med et pulserende nærmiljø. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket i rolige omgivelser, med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker innen få minutters gange, blant annet Kiwi, Rema 1000, Extra og søndagsåpen Bunnpris. På Sandaker Senter finner du et variert tilbud av butikker og servicetjenester som Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, bokhandel og flere nisjeforretninger.

Torshov er kjent for sitt gode mat- og kaféliv. I nærområdet finnes et mangfold av hyggelige spisesteder, bakerier og møteplasser. Noe som er perfekt om du ønsker en rolig kaffe, en uformell middag eller et sosialt samlingspunkt med venner. Kulturtilbudet står også sterkt, med scener og arrangementer på blant annet Soria Moria og de øvrige kulturarenaene i området.

For den aktive byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter. Torshovparken fungerer som en grønn lunge i bydelen og er et populært samlingspunkt året rundt. Like ved renner Akerselva, hvor turveier strekker seg gjennom vakre omgivelser fra sentrum og helt opp mot Maridalen. Her ligger alt til rette for løping, sykling eller rolige søndagsturer. I tillegg finnes flere treningssentre i området med et variert aktivitetstilbud.

Kollektivforbindelsene er svært gode, med både buss og trikk i gangavstand som gir rask adkomst til sentrum og øvrige deler av byen. For barnefamilier finnes det flere barnehager, skoler og lekeplasser i nærområdet, noe som gjør området attraktivt i alle livsfaser.

Dette er en beliggenhet som gir deg nærhet til både byliv og natur. Et sted hvor det er enkelt å trives, enten du verdsetter det sosiale, det praktiske eller det grønne.

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende dokumenter foreligger i saksinnsyn hos Oslo kommune:
- Attestert bygningsanmeldelse for oppføring av våningshus, datert 31.03.1989
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 30.10.1985
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 08.07.2019
- Ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 09.03.2023

- Ferdigattest for rørutskiftning og modernisering av bad, 19.09.2023

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående plansaker:

Saksnummer 202315257:
Vogts gate - Toftes gate Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Vogts gate-Toftes gate for å bedre fremkommelighet for trikk, og legge bedre til rette for gående. Planinitiativet innebærer fjerning av gateparkering til fordel for framkommelighet for trikken og utvikling av strekningen som en helhetlig strøksgate mellom Grünerløkka og Torshov. PBE er positive til tiltaket, men mener at varelevering, HC-parkering og drosjeholdeplass må sikres. Alternativ bruk av frigjorte parkeringsarealer må vurderes og gjøres rede for.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202507239:
Rosenlundgata 6 A-B forhåndskonferanse - Oppføring av balkonger.
Ønsker med dette å bestille en forhåndskonferanse for å avklare mulighet for oppføring av balkonger mot gateplan på bygård med adresse Rosenlundgata 6A og 6B (boligaksjeselskapet Rosenlundgaten 6 AS

Saksnummer 202505462:
Rosenlundgata 8 - forespørsel om mulig ulovlige arbeider på loft og med rennenedløp

Saksnummer 202510570:
Rosenlundgata 7 - brudd på brannskille

Saksnummer: 202509941
Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Søknaden omfatter rehabilitering av bygg 01, 02, 03 og 04, inkl. leskur mellom bygg 02 og 04, oppgradering av utomhusanlegget, flytte eksisterende avkjørsel i Rosenlundgata, etablere ny adkomst for gående og syklende, etablere ny renovasjonsløsning og flytte eksisterende trafo.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

26.03.1898 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:290

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 789,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 132 539,- 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 8. april 2026

Megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Megler 2
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rosenlundgata 6A

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole		22 min

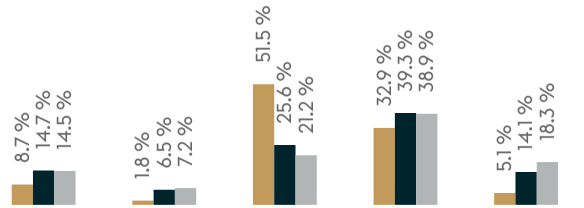
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	68 barn	3 min 0.2 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	41 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborg skole	2 min
Lilleborgbanen	2 min
Myrens Sportssenter	4 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet.Nr: 240-267 i AS
Rosenlundgata 6 A,
0474 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 16/02/2026

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 212
Hjemmelshaver:	Frida Preus Hurum
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1932
Tomt:	418 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Frida Preus Hurum
Befaringsdato:	21.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 418 kvm som tilhører aksjelaget.
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering m.m.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg oppført i 1932 med 7 etasjer med u. etasje.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med murpuss.
Saltakkonstruksjon med takstein.

Vinduer antatt fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2007.
Malte inngangsdør med brannklasse B 30 og dB 35.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har normal bruksslitasje iht. alder og bruk. Merknadene har ikke behov for strakstiltak.

Ved nivåmåling av gulvene, utført med laserinstrument, ble det registrert høydeforskjeller på opptil ca. 12mm. internt i boligen. Dette anser takstmann som normalt iht. alder.

Boligen har videre flere avvik og merknader som er nærmere beskrevet i rapporten. For hvert avvik er det angitt forslag til nødvendige tiltak og utbedringer, basert på forholdene som ble observert på befaringsdagen.

Eventuelle kostnadsanslag som fremkommer i rapporten er gitt på et generelt og veiledende grunnlag, og er ment som en indikasjon på omfang og kompleksitet. Disse må ikke forveksles med bindende pristilbud, og det anbefales at det innhentes konkrete tilbud fra kvalifiserte fagpersoner før gjennomføring av tiltak.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisitet.
- Peis.

Parkering:
- Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Tidligere salgsrapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:
- Malte plater/etasje skille.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad og over kjøkkenbenk, mur/puss, panel.
Gulv.
- Tregulv, fliser på baderom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2025 - Malt kontor/soverom 2 både på vegger og tak.
2023 - rehabilitering av piper, i regi av borettslaget.
2022 - Nytt bad i regi av borettslaget.
2021 - Installert nytt brannalarmanlegg fra firesafe, i regi av borettslaget.
2020 - Malte vegger til soverom 1.

FELLESKOSTNADER:

Kontakt megler for nærmere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje.	56m²	2m²		
		2m²		
SUM BYGNING	56m²	4m²		
SUM BRA	60m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

- Stue, soverom 1 og 2, kjøkken, gang/entre og bad.

BRA-e:

- Boder.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til sammen ca. 56,25m², avrundes til 56m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i u-etasje ble målt til ca. 2,11m², avrundes til 2m²
Bod i loftetasje ble målt 4,45m² gulv areal: Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.) Målbart gulvareal er 2m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv til øvre rom, avvik på opptil ca. 12mm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert på dagtid.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Frida Preus Hurum

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

16/02/2026



Jung Bui

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2022 innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, sideskap, speil, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjhjørne av glass og vannfordelingsskap.

Tak.
- Malte plater med spotter.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Påvist løs toalettskål, justeringsbehov.

Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med varmekabler, samt flisbelagt.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 30mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.
Synlig membran under klemring i sluk, samt oppbrett av membran ved dørterskel.

Det ble ikke boret hull på veggen mot badet, da veggen er av mur/betong.
Ingen tegn til avvik på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Dokumentasjon fremvist, tilsendt elektronisk.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Marbodal, er innredet med:
- Glatte fronter og glass, nedsenk enkel vask med ett greps blandebatteri, frys/kjøleskap, waterguard under vasken, laminert benkeplate, kokeplater, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin, avløpspumpe og avtrekksvifte.

Tak:
- Malte plater/etasjeskille

Vegger:
- Malte plater, fliser over kjøkkenbenk.

Gulv :
- Parkett.

Merknader:
Påvist:
- Knirk, skade, hakk, riss og nivå forskjell på gulv.
- Hakk, riss, skade på innredninger.
- Manglende komfyrvakt.
- Manglende tilstrekkelig dekksel til veggstikk, støtfare.
- Riss, sprekker i veggger og himling.
- Løs oppvaskmaskin.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt plater/etasjeskille, tregulv, malte plater og panel på vegger.

Soverom 1 og 2:
- Malt plater/etasjeskille, tregulv, malte plater og panel på vegger.

Gang/entre:
- Malt plater/etasjeskille, tregulv, malte plater og panel på vegger.

Merknader:
Påvist:
- Hakk, riss, skader, knirk og nivå forskjell på gulv.
- Veggventil malt igjen til soverom 2.
- Hakk, riss, skader på dører/vinduer, karmer og lister.
- Sprekker, riss på vegger og himling.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer er av trerammer med 2 lagsglass fra 2007
Ytterdør med brannspesifisert B30 og lydspesifisert dB35.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Merknader:
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.
- Over halvparten av forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegget er fra byggeår, oppgradert vedrørende nytt bad i 2022 i regi av borettslaget.
Vannrørene er av plast, rør rør. Synlig avløpsrør til vasken på baderom og kjøkken, er av plast.

Stoppekran ble registrert og testet på befaringsdagen, ingen merknader. Tilgang via baderom, over wc i vannfordelingsskapet.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen har tilknyttet felles varmeanlegg.

Merknader:
- Boligen har tilknyttet felles varmeanlegg. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Anlegget ble sist fornyet i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk kjøkken og ventilasjonen til baderom er en sammensatt felles konstruksjonssystemet, samt naturlig avtrekk via vindu og dør.

Merknader:
- Påvist avvik på avtrekk/ventil på baderom, ved test med papirbit.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i . Uvisst.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1932

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i . Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, den er montert på veggen ved entre/gang.

Merknader:
- Anlegget ble ikke kontrollert på befaringsdagen, da det var begrenset tilgang, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.
Det anbefales å kontakte styre for nærmere informasjon.
- Påvist inntak og sikringsskap ikke er tette.
- Det anbefales el-takst av anlegget.

Forklaring hensikten og fordeler med El- takst:
Hensikt.
- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.
- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 3. etasje som er merket med H0302. Tilgang via felles entre/gang og trapp.

Hjemmelshaver opplyser om at det tilhører 2stk. boder, 1 i lofts etasjen er på ca. 4m² merket med nr.6.
Bod nr. 2 merket nr. 10, er på ca. 2m² tilgang via felles u- etasje.
Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2314mm inne på badet og helt opp til ca.2579mm i øvre rom.
Det ble oppdaget røykvarsler på befaringsdagen, takstmann har ikke kontrollert dem

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 1 1

Risiko og konsekvenser:
Manglende tilstrekkelig dekksel på veggstikk medfører fare for berøring av strømførende deler, med risiko for elektrisk støt, kortslutning og branntilløp. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann som følge av tørrkoking eller overoppheting av komfyr. Samlet sett representerer forholdene en økt brann- og personsikkerhetsrisiko og avviker fra gjeldende elsikkerhetskrav.

Tiltak / utbedringsforslag:
- Montering eller utskifting av korrekt og godkjent dekksel på veggstikk.
- Kontroll og eventuell utbedring av veggstikk utført av autorisert elektroinstallatør.
- Montering av godkjent komfyrvakt tilpasset komfyrløsning.
- Funksjonstest og dokumentasjon etter utført arbeid.
- Fast montere oppvaskmaskinen.

3.1 Andre rom

Risiko og konsekvenser:
Malt igjen veggventil kan føre til mangelfull tilluft, redusert ventilasjon og dårlig inneklima. Dette kan medføre økt fuktbelastning, kondens, luktproblemer og over tid risiko for svertesopp/mugg og fuktskader på bygningsdeler.

Tiltak / utbedringsforslag:
- Fjerne maling og åpne veggventilen slik at luftgjennomstrømning gjenopprettes.
- Kontrollere at ventilen fungerer etter hensikten og kan reguleres.
- Ved behov utskifting til ny ventil med tilfredsstillende kapasitet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.
Kontakt styre for nærmere informasjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Risiko og konsekvenser:
Når vannanlegget kun er visuelt undersøkt, foreligger det risiko for skjulte feil eller lekkasjer som ikke er avdekket, og som kan medføre fuktskader over tid.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse, materialvalg og samsvar med gjeldende krav, noe som øker risiko for feil, skader og fremtidige utbedringskostnader.

Kontakt styre for nærmere informasjon.

6.3 Ventilasjon

Risiko og konsekvenser:
Avtrekk på baderom som ikke fungerer optimalt reduserer ventilasjonen og kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og vanndamp. Dette øker risikoen for kondens, svertesopp/mugg og fuktskader på overflater og bygningskonstruksjoner over tid. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til dårlig inneklima og luktproblemer, og kan føre til økt vedlikeholdsbehov og kostnader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak / utbedringsforslag:
- Kontroll og funksjonstest av eksisterende avtrekk utført av fagperson.
- Justering eller utskifting av vifte/avtrekksløsning dersom kapasiteten er utilstrekkelig.
- Ved behov etablering av nytt eller forbedret mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Det kan være vanskelig å etablere andre løsninger, kontakt styre for nærmere informasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frida Preus Hurum	9578-5999-4-3964242	2026-03-05 15:47:25

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenlundgata 6A, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Frida Preus Hurum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91228995
Forsikret i: If skadeforsikring

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: Sans bygg Totalrenovering av alle bad i sameiet. Nye varmekabler gulv, nytt gulv, tak og vegger, felles varmtvannstank til badet, nye baderomsmøbler, toalett, speil og dusjhode m blandebatteri ble installert samtidig. Ble utført i 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. Ble utført i 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Feiermester Solbakken og co. Ny gulvplate under peisen og ny støping rundt ovnsrøret, men ovnsrøret har ikke tilstrekkelig foring i skjøt. Utført. i 2022.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. Nytt sikringsskap. 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes i gateparkeringen rett utenfor, følger ikke med boligen

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg. Nye rør i hele bygget. 2022. Tatt bort varmtvannstank fra leiligheten og installert felles tank i kjeller.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Var fyringsforbud en måned i 2022 før pipene ble utbedret.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er tidligere blitt målt fukt i kjeller, dette ble utbedret i 2022/2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Det var en periode vi hadde rotter ute i bakgården. Det skyldtes et søppelskur som stod der, og det er nå blitt revet samt sameiet har fått ny løsning med avfall og er koblet på nabogården sitt søppelanlegg, sånn som er under bakken. Ingen rotter er blitt observert siden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Eier bytter blandebatteri på kjøkken før salg, da dette har en manglende del.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering, 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapporten fra 2026.

---

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: 29-0057/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frida Preus Hurum	**2026-03-05**

Identifikasjon

Frida Preus Hurum

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

HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS
EIE MAJORSTUEN & ST.HANSHAUGEN v/Argjenda Krasniqi
Karenslyst allé 49, 0279 OSLO
E-post: arkr@eie.no

Deres ref.: rosenlundgata 6 a (25260039) . Vår ref.: 3046-1-20 Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Rosenlundgaten 6
Organisasjonsnr:	933712729
Aksjonær:	Hurum, Frida Preus
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	20
Aksjeboenhetsnumer:	00007
Adresse:	Rosenlundgata 6 A, 0474 OSLO
Aksjenummer:	240-267
Gnr.	225
Bnr.	212

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 405525.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207913650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	1 449 002,00
Innfrielsesdato:	30.09.2040
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208233971
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	9 179 849,00
Innfrielsesdato:	28.02.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 634,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 634,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 446,-
Annen formue:	12 653,-
Gjeld:	506 418,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207913650
Restsaldo:	69 523,00
Kapitalkostnader:	591,11
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208233971
Restsaldo:	440 459,00
Kapitalkostnader:	2 843,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 509 982,00,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Peter Frederic Munthe-Kaas Eriksen, e-post: petteromland@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rosenlundgaten 6 AS

Møtedato: 04.06.2025.
Møtetidspunkt: 17:00.
Møtested: Teams

Til stede: 9 aksjonærer, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Rikke Gjøen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Rikke Gjøen foreslått.
   Vedtak: Rikke Gjøen enstemmig valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Til sammen 9 godkjente stemmeberettigede.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Petter Omland foreslått. Som protokollvitne ble Maria Sande Høyvik foreslått.
   Vedtak: Enstemmig valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Møteinnkalling enstemmig godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Til sammen 9 stemmeberettigede.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000. Styreleder kr. 80 000, og hvert styremedlem kr. 35 000.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. SAK

A) Forslag til oppgraderinger i bakgården

Saksframstilling: Styret foreslår at vi bruker inntil NOK 10 000 på oppgradering av bakgård (sykkelstativ, blomsterkasser mv.). Beboere står fritt til å disponere, refusjonskrav fremsettes via Vibbo.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B) IN-ordning

Saksframstilling: Forrige årsmøte vedtok IN-ordning. IN-ordning åpner for at man får økt mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjeld. Man kan gjøre ekstrainnbetalinger inntil to ganger i året. IN-ordning må imidlertid håndteres, og OBOS har vist seg uvillige til å håndtere en IN-ordning som er i en annen bank enn OBOS-banken. Dette har skapt utfordringer, idet vi har flyttet boligaksjeselskapets lån til DNB. Overgang til IN-ordning fordrer bytte av forretningsfører (se neste sak). Styret foreslår å sondere andre forretningsførere/plattformer.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C) Overgang fra OBOS til eksempelvis Solibo eller USBL
Saksframstilling: Det er relativt høye kostnader ved å ha OBOS som forretningsfører, og styret er misfornøyd med tjenesten. Fordelen med å bytte er sparte kostnader. Nedsiden er at man mister tilgang til VIBBO-plattformen, som styret mener fungerer veldig godt. Styret foreslår å sondere andre forretningsførere/plattformer.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

D) Evt. andre innkomne saker

a. Ønske om balkong

Saksframstilling: Beboer har fremmet ønske om balkonger, men forslagsstiller møtte ikke på årsmøtet. Styret foreslår at Petter Omland ser på mulighet for balkonger ut mot gateplan og takterrasse (i loftsboder i A-oppgang).
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

b. Ønske om istandsettelse av «mellomgang» øverst i A-oppgangen.

Saksframstilling: Styret foreslår å bevilge penger til utstyr og materialer for utbedring av diverse etter baderomsoppussing. Beboere står for innkjøp og krever refusjon via VIBBO.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble ingen foreslått. Ingen frammøtte ønsket å stille.

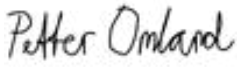
Vedtak: Styret inngår avtale med ekstern styreleder (profesjonell). Styret har en budsjettramme på inntil NOK 200 000. Hvis en beboer melder seg innen avtale er inngått med ekstern styreleder, vil vedkommende tiltre som styreleder.

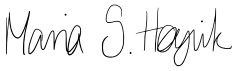
B Som varamedlem for 1 år, ble Jens Friberg foreslått.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Møtet ble hevet kl.: 18:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Rikke Gjøen 

Fører av protokollen
Navn: Petter Omland 

Protokollvitne
Navn: Maria Sande Høyvik 

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	TBA	TBA	2 år
Styremedlem	Petter Omland	Rosenlundgata 6A	1 år
Styremedlem	Maria Fæste Jentoft	Rosenlundgata 6A	1 år
Varamedlem	Jens Friberg	Rosenlundgata 6A	1 år

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS ROSENLUNDGATEN 6.
avholdes onsdag 4. juni 2024 kl. 17:00 på Microsoft teams.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret
     a. Styreleder – 80.000kr
     b. Styremedlem – 35.000kr
     c. Vara – 0kr frem til evt endring til styremedlem. I så fall deles det mellom avtroppende og påtroppende styremedlem etter antall mnd i stillingen. (juni-juni)

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag til bakgården
   - **B)** IN-ordning
   - **C)** Overgang fra OBOS til eksempelvis Solibo eller USBL
   - **D)** Evt andre innkomne saker

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 varamedlem for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

AS ROSENLUNDGATEN 6
ORG.NR. 933 712 729, KUNDENR. 3046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 659 108	1 351 101	1 936 000	0
Andre inntekter	3	35	105 496	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 659 143**	**1 456 597**	**1 936 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 740	-19 740	0
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-140 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 615	-10 690	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-58 115	-55 268	-59 000	0
Konsulenthonorar	7	-364	-27 328	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-83 300	-537 795	-147 000	0
Forsikringer		-155 090	-145 039	-160 000	0
Kommunale avgifter	9	-217 051	-185 250	-215 000	0
Energi/fyring		-108 803	-141 133	-130 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-57 423	-87 065	-64 000	0
Andre driftskostnader	10	-475 560	-184 119	-88 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 335 471**	**-1 533 427**	**-1 043 240**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**323 672**	**-76 830**	**892 760**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 572	1 942	0	0
Finanskostnader	12	-697 495	-585 469	-700 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-695 923**	**-583 527**	**-700 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-372 251**	**-660 357**	**192 760**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-372 251	-660 357		

AS ROSENLUNDGATEN 6
ORG.NR. 933 712 729, KUNDENR. 3046

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	241 443	241 443
Tomt		26 827	26 827
SUM ANLEGGSMIDLER		**268 270**	**268 270**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 065	5 563
Forskuddsbetalte kostnader		17 369	16 876
Driftskonto OBOS-banken		1 097	515 421
SUM OMLØPSMIDLER		**24 531**	**537 860**
SUM EIENDELER		**292 801**	**806 130**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	116 400	116 400
Udekket tap	15	-10 583 907	-10 211 656
SUM EGENKAPITAL		**-10 467 507**	**-10 095 256**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 628 851	10 780 771
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 628 851**	**10 780 771**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 254	18 796
Leverandørgjeld		55 353	15 072
Påløpte renter		45 368	60 092
Påløpte avdrag		0	14 104
Annen kortsiktig gjeld	17	12 481	12 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 456**	**120 615**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**292 801**	**806 130**
Pantstillelse	18	40 000 000	10 810 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret i AS Rosenlundgaten 6

Rikke Hellandsjø Gjøen Maria Arntine Fæste Jentoft Lars Petter H. Omland

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 659 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 659 108**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 615.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 957
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 355
Kostnader dugnader	-807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-83 300**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 418
Vann- og avløpsavgift	-83 218
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-123 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-217 051**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-2 460
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-393 038
Vaktmestertjenester	-27 288
Renhold ved firmaer	-22 380
Snørydding	-25 718
Andre fremmede tjenester	-385
Andre kontorkostnader	-105
Bank- og kortgebyr	-2 687
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-475 560**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	454
SUM FINANSINNTEKTER	**1 572**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-96 448
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-599 386
Renter på leverandørgjeld	-1 661
SUM FINANSKOSTNADER	**-697 495**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1932	241 443
SUM BYGNINGER	**241 443**

Tomten ble kjøpt i 1932.
Gnr.225/bnr.212
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 116 400 fordelt på 582 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken as		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2021	-1 678 335	
Nedbetalt tidligere	178 025	
Nedbetalt i år	51 308	
		-1 449 002
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2023	-9 298 428	
Nedbetalt tidligere	17 967	
Nedbetalt i år	100 612	
		-9 179 849
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 628 851**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
Avsatt styrehonorar	-12 551
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 481**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 628 851
TOTALT	**10 628 851**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	241 443
Tomt	26 827
TOTALT	**268 270**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS ROSENLUNDGATEN 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ROSENLUNDGATEN 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KB105-EEB7A-E2MQM-ZASZW-880EX-4JWCM

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-25 09:25:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KB105-EEB7A-E2MQM-ZASZW-880EX-4JWCM

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

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

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

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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
AS ROSENLUNDGATEN 6
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons – og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av AS ROSENLUNDGATEN 6.

_____ Sted og dato		_____ Navn (blokkbokstaver) og stilling		_____ Signatur

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for AS ROSENLUNDGATEN 6 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____

[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Håndbok for beboere i Rosenlundgata 6

- Nyttig informasjon og ordens- og trivselsregler

Innhold:

1. Generell informasjon om styrets ansvar og oppgaver og beboeres ansvar og oppgaver
2. Kontaktinformasjon styret.
3. Forsikring, fellesavtaler og praktisk informasjon
4. Ordens- og trivselsregler

1. Generell informasjon om styrets ansvar og oppgaver og beboeres ansvar og oppgaver

Rosenlundgate 6 A/S er drevet som et aksjeselskap hvor eierne har aksjeandeler fordelt på 21 boenheter. Vi har i generalforsamling besluttet å drive virksomheten etter Lov om Burettslag av 6. juni 2003 nr.39.

Styret består av styreleder og to styremedlemmer som også er beboere. Styrets oppgave er å behandle søknader om utleie, husdyrhold, byggsaker som omfatter fellesarealer etc. Styret er også ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer, fasade, luftekanaler og rør og elektrisk som er gjennomgående eller hører til fellesarealene. Styret kan ikke avgjøre byggtekniske spørsmål, men vi er behjelpelige med å henvise til de rette instansene. Styret sørger for å avholde generalforsamling en gang pr år (normalt i mai) og dugnader etter behov (normalt en gang pr. år)

Beboere har ansvar for vedlikehold av alle vinduer, flater og innvendige og gjennomgående rør og ledninger i boenhetene og de områder hvor man har bruksrett. Rosenlundgate 6 A/S har ikke ansvar for skader/mangler som følge av tidligere eieres bruk/ombygging. Beboere søker selv Plan og Bygningsetaten (PBE) om plantegninger for leilighetene og er også ansvarlige for faglig vurdering av ombygging/renovering slik at dette er byggteknisk forsvarlig. På generelt grunnlag gis det ikke tillatelse til å utføre ombygginger som berører fellesarealer, dvs. vegger som vender ut mot oppgang, kjeller og loft samt fasade og luftekanaler. Det trengs ikke å søke om tillatelse til å utføre ombygging/renovering i leilighetene, men i tilfeller der det er tvil om skader/ombygging berører fellesarealer skal styret kontaktes for befaring.

For ytterligere spesifisering av ansvar og plikter henvises det til lovverket, eller kontakt styret.

2. Kontaktinformasjon styret.

For perioden juni 2017 - mai 2018 er styret i AS Rosenlundgaten 6:

Styreleder: Ole Kristian Stumpf (+4790691364)
Styremedlemmer : Petter Halvorsen Omland og Fredrik Boldersløw Qvale
Vara: Håvard Fossli

E-post: rosenlundgate6@hotmail.com

3. Forsikring, fellesavtaler og praktisk informasjon

Forsikring

Rosenlungate 6 A/S har bygningsforsikring gjennom If. Denne dekker skader på bygningen som omfatter alle faste installasjoner. Det vil si vegger, tak, fasade, gjennomgående rør og ledninger, dører, samt tyveri, vann og brannskader. Beboere er selv ansvarlige for egne eiendeler (løsøre) i boenhetene og boder gjennom privat innboforsikring. Hvis skader oppstår i leilighetene er beboerne selv ansvarlige for å melde skaden til If.

Telefon If: 04200

Vaktmesteravtale

Vi har avtale om vaktmestertjenester med Bygård Vaktmesteren AS. De utfører vedlikeholdsarbeid i fellesarealer og utfører små reparasjoner hvor det trengs. Vaktmester kan kontaktes for private oppdrag i leilighetene mot faktura. Alle oppdrag som skal utføres på vegne av boligaksjeselskapet skal imidlertid formidles via styret. Ta gjerne kontakt med

selskapet for nærmere informasjon om priser og lignende.

Telefon: 40 87 80 67 / post@bygardvaktmesteren.no / www.bygardvaktmesteren.no

Annen praktisk informasjon

Vår **Systemnøkkel** (Nøkkel til ytterdører og loft- og kjellerboder) må bestilles gjennom styret. Disse betales av bruker, og blir utlevert hos Hemer Lås i Vogtsgate 56 (v/Soria Moria). Øvrige nøkler kan kopieres hos enhver låsesmed etter beboeres behov.

Postkassene skal ikke ha klistrelapper, men utskiftbare navneskilt**.** Disse kan beboere bestille selv hos www.skiltservice.com (Standard postkasseskilt Sandbergkassen, hvit plate med svart skrift)

Skilt til **ringeklokkene** skal bestilles gjennom styret og dekkes over husleien ved første gangs innflytting. Øvrige endringer av skilt blir belastet beboer. Obs: Det er ikke tillatt å klistre opp egne lapper på ringeklokkene, disse vil bli fjernet av vaktmester. Husk å spesifisere hvilke(t) navn skiltet skal ha i bestillingen.

4. Ordens- og trivselsregler

Retningslinjer for ro

På hverdager skal det være *normal nattero** mellom klokken 2300-0700.
På hverdager skal det ikke foregå *støyende aktiviteter** etter klokken 2000

På fredag og lørdag skal det være normal nattero mellom klokken 0030- 0700
Fra lørdag klokken 1800 til mandag 0700 skal det ikke foregå støyende aktiviteter.
Det skal ikke foregå støyende aktiviteter på offentlige fridager/helligdager.

*Med normal nattero menes all aktivitet som forstyrrer andre beboere.

*Med støyende aktiviteter menes bruk av motoriserte sliperedskaper og vinkelsliper,

saging, hamring og annen støy i forbindelse med oppussingsarbeider/reparasjoner i leilighetene.

Det skal varsles ca. 24 timer i forveien hvis man skal ha fest hvor man beregner et visst lydnivå. Regler for normal nattero gjelder selv om man har varslet.

Vi bor i en bygård og det innebærer selvsagt toleranse for hverandre, men det oppfordres til å bruke skjønn i forbindelse med musikk og støy slik at lydnivået til enhver tid ikke blir en belastning for andre beboere. Vi oppfordrer også alle til å ta kontakt med beboere direkte om bestemmelsene ovenfor ikke blir overholdt og at slike henvendelser fra naboer blir møtt med forståelse. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på bestemmelsene vil styret kunne gripe inn etter §5-11 i Lov om Burettslag.

Bruken av fellesarealene:

Beboere har ansvar for at bruken av fellesarealer ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Vi viser til oppslag på dørene til bakgården for informasjon om avfallshåndtering. Styret forbeholder seg retten til å kunne fjerne feilplassert avfall på den/de ansvarliges regning. På grunn av lukt skal søppelposer aldri plasseres utenfor inngangsdører i oppgangen.

På grunn av faren for brann og for å ha frie rømningsveier skal det ikke oppbevares private eiendeler i fellesarealene. Om ikke annet er avtalt forbeholder styret seg retten til å fjerne private eiendeler utenfor bodene på loftet og i kjelleren, eller i oppgangen på eiers regning.

Sykler skal plasseres i bakgården eller i bodene. Sykler som plasseres i oppgangen vil bli fjernet.

Det skal søkes om å holde husdyr til styret. Husdyr kan selvsagt bevege seg i

fellesområdene, men det skal sørges for at disse ikke gjør fra seg i bakgården, eller andre fellesområder.

Ytterdører, dører til bakgården og kjeller og loft skal aldri være ulåst. Ved flytting eller andre aktiviteter hvor det er praktisk å ha dørene åpne, skal dørene holdes under oppsyn hele tiden.

Håndboken er vedtatt i styremøte 24/08 2011. Den er basert på ordens- og trivselsregler som er vedtatt i generalforsamling samt tilpasset driften pr. 2011.

1/
6/16 06

Vedtekter for as Rosenlundgate 6, Oslo

§1.

Akjeselskapet Rosenlundgate 6 er et uansvarlig selskap hvis formål er innkjøp og drift av eiendommen Rosenlundgate 6. Selskapets kontor er i Oslo.

§2.

Aksjekapitalen skal være 116.400 fordelt på 582 aksjer á kr. 200,-

§3.

Aksjonærer som innehar 28 aksjer, har rett til leie av en leilighet på 3 værelser og kjøkken, eller 2 værelser og hall. 30 aksjer gir rett til å leie stor leilighet i gateplan mot Rosenlundgate, og 20 aksjer gir rett til leie av mindre leiligheter i gateplan. 15 aksjer gir rett til å leie leilighet i 1. etg. i oppgang B. Aksjonær som innehar 49 aksjer har rett til å leie av leilighet som inkluderer innredet boligrom i loftsetasjen.

§4.

Selskapets styre består av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges på generalforsamlingen. Styret kan meddele prokura. Formannen velges ved særskilt valg.

§5.

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innen 30.juni. Innkallelse skjer med 14 dagers varsel.

Generalforsamlingen velger styre og revisor og behandler saker som måtte foreligge. I generalforsamlingen foreligger styrets årsberetning og revidert regnskap samt øvrige saker som etter aksjeloven skal behandles.

§7

Et hvert forslag som noen aksjonær ønsker behandlet på generalforsamling, må være skriftlig innsendt innen 28. februar det gjeldende år.

§8

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme.

§9

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/20 av kapitalen.
For innkalling gjelder regler i §5, dog kan styret sammenkalle ekstraordinær generalforsamling på kortere varsel enn i §5 bestemt. Dog ikke mindre enn 3 hverdager.

§10

Etter lovbestemt avsetning til reservefond har funnet sted, bestemmer generalforsamlingen overskuddets anvendelse.

se side 2
(baksiden)

§11

Mellom selskapet og leieboerne gjelder lov om borettslag av 6. juni 2003 nr.39 med endringer. Husleiens størrelse fastsettes hvert år av styret. Leieboerne plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter.

§12

Salg av aksjer må noteres av styret. Transport av aksjer har således ingen gyldighet overfor selskapet før den er notert. Kun fysiske personer kan eie de aksjer som gir rett til leie av leilighet.

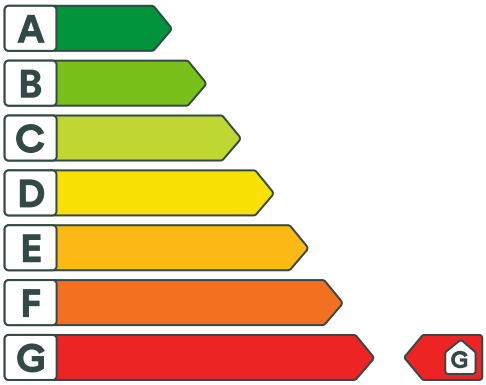
Rosenlundgate 6 AS
Juni 2006

enova

Energiattest



Adresse **Rosenlundgata 6A, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259825**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80556381**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **212**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **488,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **488,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 257 kWh**



Rosenlundgata 6A, 0474 OSLO

Detaljering

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

Rosenlundgata 6A, 0474 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

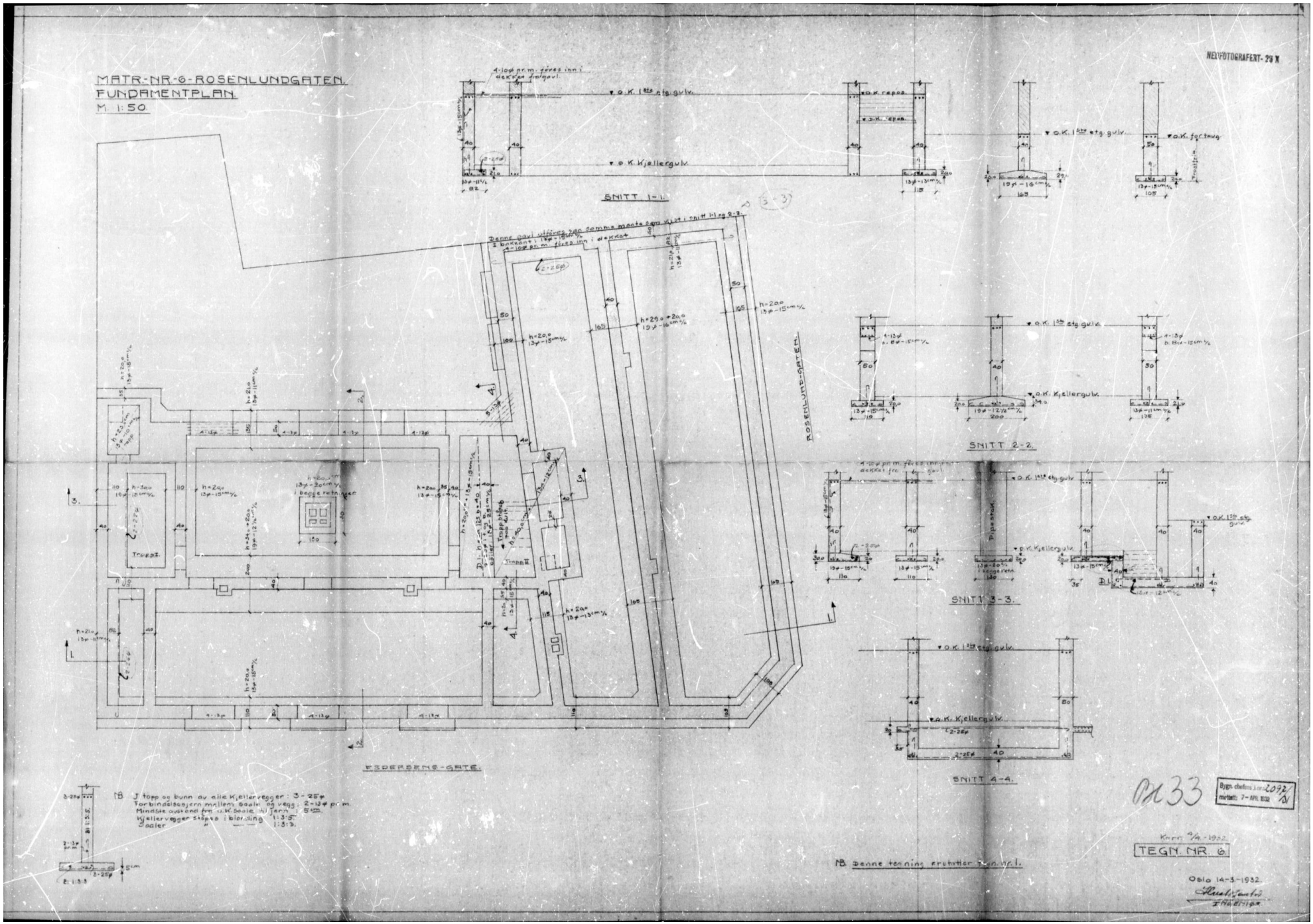
https://www.enova.no/energimerking

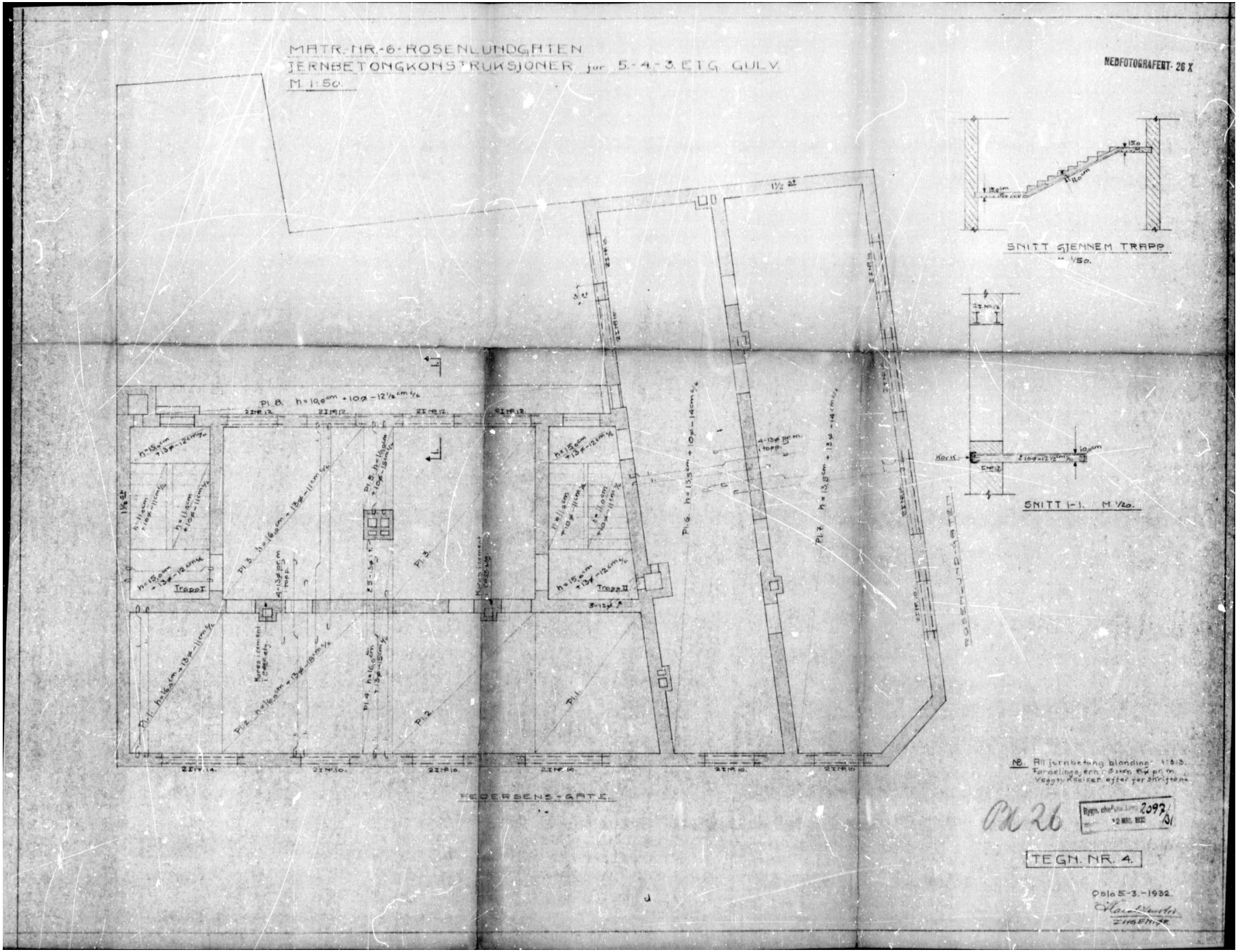
Spørsmål om energiattesten

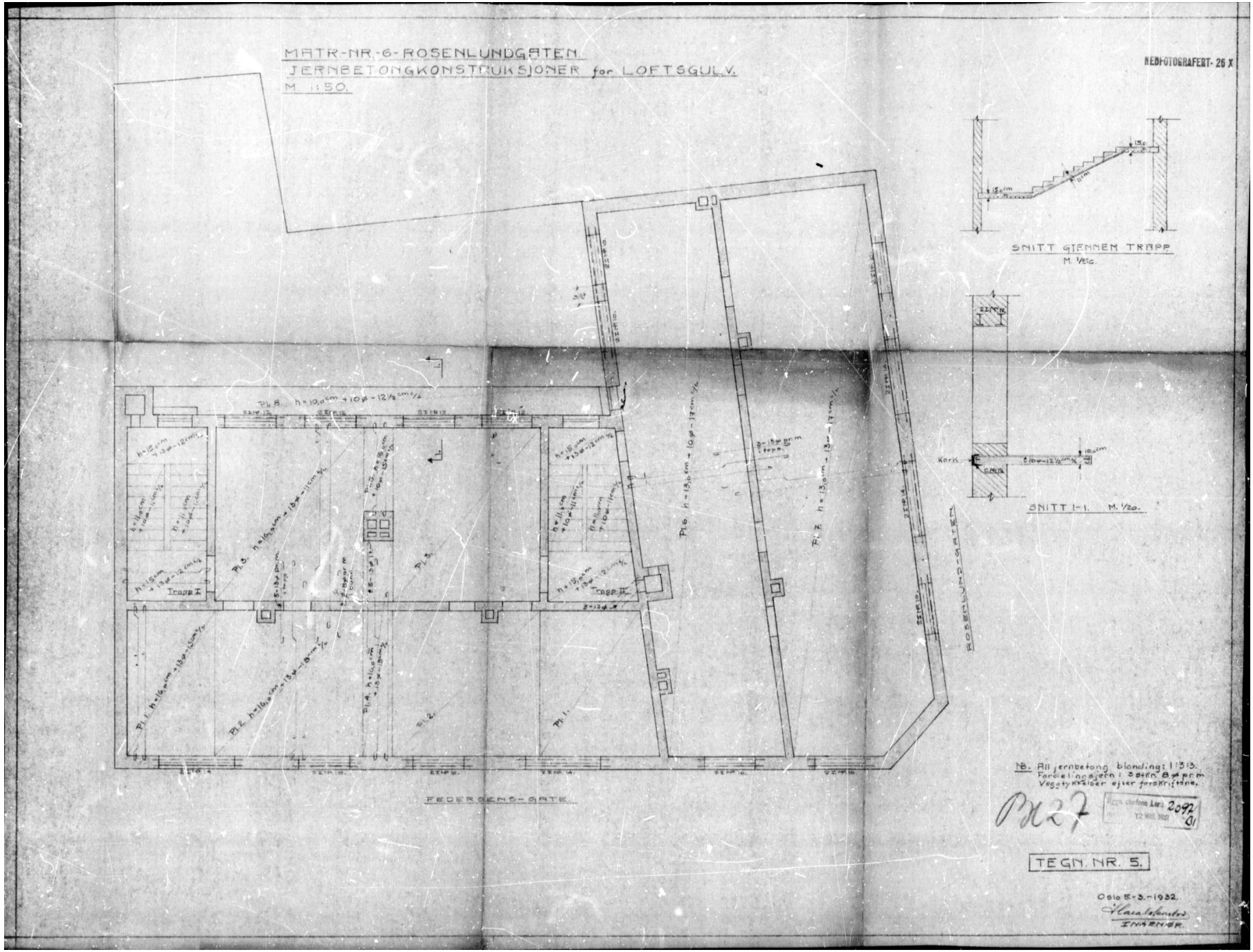
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

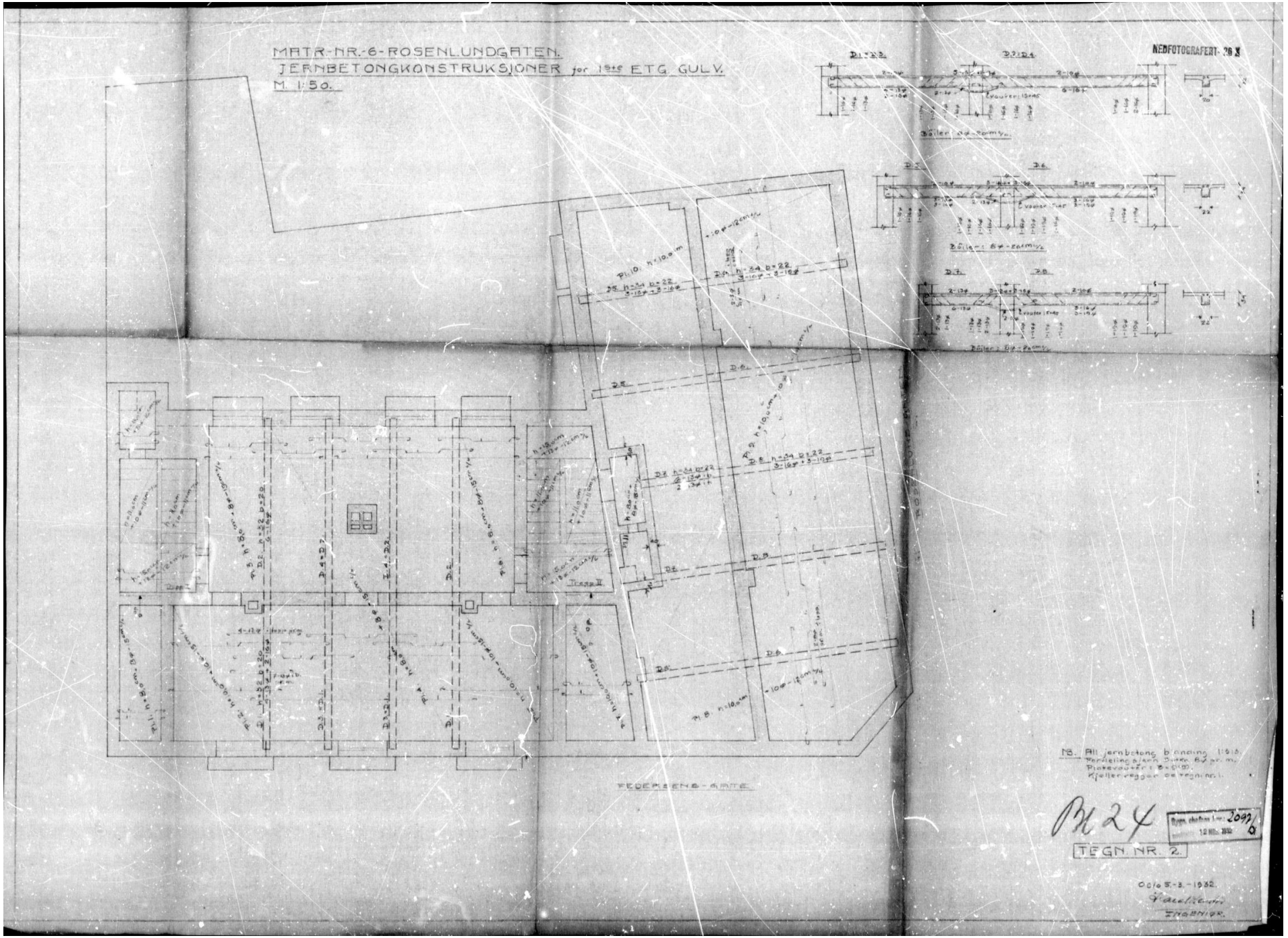
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

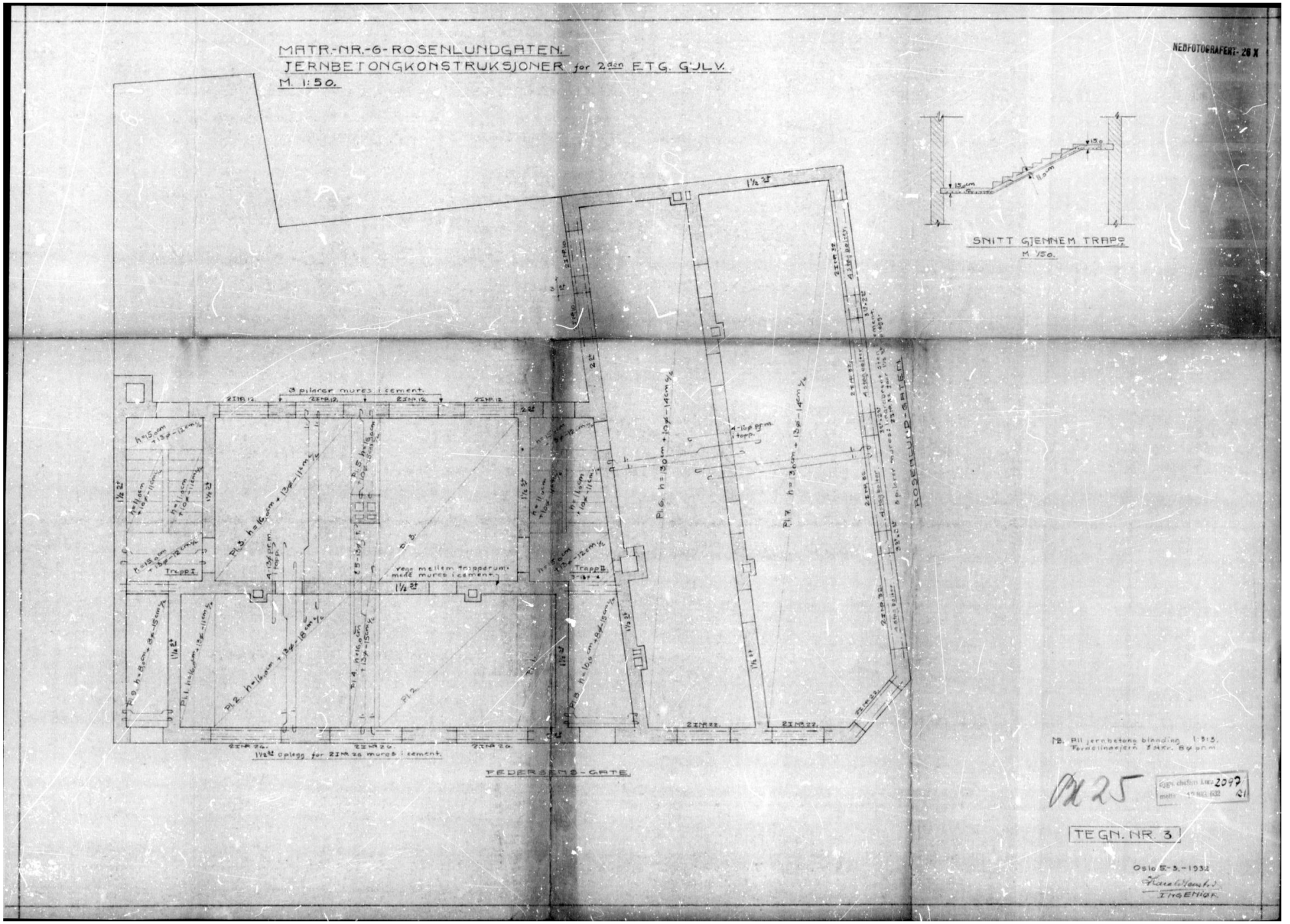
https://www.enova.no

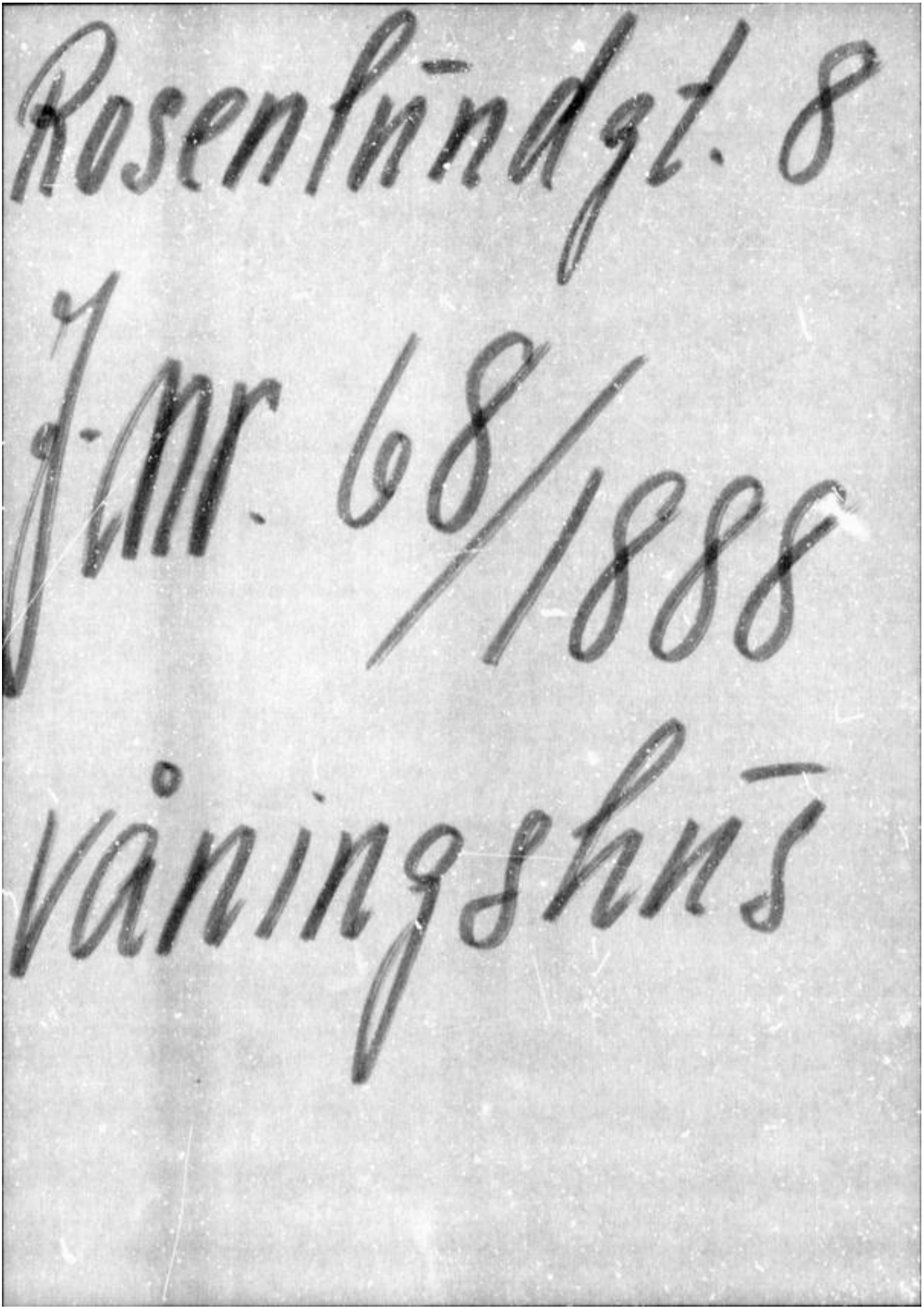

MATR-NR-6-ROSENLUNDGATEN.
FUNDAMENTPLAN.
M. 1:50
SNITT 1-1.
SNITT 2-2.
SNITT 3-3.
SNITT 4-4.
ROSENLUNDGATEN
EIDERSENS-GATE
Trappe I
Trappe II
Pipestokk
NB Denne tegning erstatter Tegn. nr. 1.
TEGN. NR. 6
Oslo 14-5-1932.
Byggn. chefens kontor mottatt: 7 APR 1933
Kontr. 9/4-1932


MATR. NR. 6 ROSENLUNDGATEN
JERNBETONGKONSTRUKSJONER for 5.-4.-3. ETG. GULV
M. 1:50.
NEDFOTOGRAFERT 26 X
SNITT GJENNEM TRAPP
M. 1/50.
SNITT 1-1. M. 1/20.
Pl. 8. h=10,0cm +10ø-12½cm c/c
Pl. 3. h=16,0cm +13ø-11cm c/c
Pl. 1. h=16,0cm +13ø-11cm c/c
Pl. 2. h=16,0cm +13ø-15cm c/c
Pl. 4. h=16,0cm +13ø-15cm c/c
Pl. 5. h=16,0cm +10ø-15cm c/c
Pl. 6. h=13,5cm +10ø-14cm c/c
Pl. 7. h=13,5cm +13ø-14cm c/c
Trappe I
Trappe II
Murer i cement 1:3 påstr. dyr.
4-13ø pr. m. topp
3-13ø pr. m.
ROSENLUNDGATEN
FREDERSENSGATE
NB. All jernbetong blanding 1:3:5.
Forsegling av 3 stk. 8ø pr. m. Vegg-Reisen etter for stirrjernene.
TEGN. NR. 4.
Oslo 5.-3.-1932.


MATR-NR.-6-ROSENLUNDGATEN
JERNBETONGKONSTRUKSJONER for LOFTSGULV.
M. 1:50.
REPROFOTOGRAFERT- 26 X
SNITT GJENNEM TRAPP
M. 1/25.
SNITT 1-1. M. 1/20.
Kork
Pl 8. h=10,0cm +10ϕ - 12½cm c/c
Pl 3. h=16,0cm +13ϕ - 11cm c/c
Pl 6. h=13,0cm - 10ϕ - 17cm c/c
Pl 7. h=13,0cm - 13ϕ - 17cm c/c
Pl 1. h=16,0cm +13ϕ - 15cm c/c
Pl 2. h=16,0cm +13ϕ - 18cm c/c
Pl 4. h=10,0cm +13ϕ - 18cm c/c
Trapp I
Trapp II
ROSENLUNDGATEN
FEDERSENS-GATE
NB. All jernbetong blanding: 1:3:5.
Fordelingsjern i 2 øverste Betonglag.
Vegg og Kolonner ajour forskrifterne.
Bygn. tilsyns Kont. 2092
12 MAR. 1932
TEGN. NR. 5.
Oslo 5-3-1932.
INNSENDER.


MATR-NR.-6-ROSENLUNDGATEN.
JERNBETONGKONSTRUKSJONER for 1ste ETG. GULV.
M. 1:50.
NEDFOTOGRAFERT
NB. All jernbetong blanding 1:9:18.
Fordeling av jern Stikk 8⌀ pr. m.
Plateovervegger: 8-c/c 20.
Kjellervegger se tegn. nr. 1.
M 24
TEGN. NR. 2.
Byggesaksnr.: 2097/0
12 MAI 1932
06/6 5-3-1932.
INGENIØR.


MATR.-NR.-6-ROSENLUNDGATEN.
JERNBETONGKONSTRUKSJONER for 2den ETG. G.J.L.V.
M. 1:50.
NEDFOTOGRAFERT: 26 X
SNITT GJENNEM TRAPP
M 1:50.
3 pilarer mures i cement.
vegg mellem trapperum-
mede mures i cement.
Trappe I
Trappe II
Pl. 1
Pl. 2
Pl. 3
Pl. 4
Pl. 5
Pl. 6
Pl. 7
Pl. 8
Pl. 9
Pl. 10
Pl. 11
1½ opleg for 21M 26 mures i cement.
FEDERSENS-GATE
ROSENLUNDGATEN
NB. All jernbetong blanding 1:3:5.
Formelinnsjern 5 Mkr. 8 pr m.
M 25
TEGN. NR. 3
Oslo 5-3.-1932
INGENIØR.


Rosenlundsgt. 8
J.nr. 68/1888
Våningshus

H. D. J.-No. 66/88
4 Bilag.

STADSINGENIØRKONTORET 862/88 CHRISTIANIA

1895.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelsen af et Vaaningshus ny. Privet.

for Matr.-No. 8 - Rosenlundgd.

Indleveret 16. 6. 88. Attesteret 31. 3. 89.

Ved Planen vides intet at bemærke, hvorfor den indstilles til Approbation.

Kr.a 18. 6. 88.

Herm. Nissen.

Til

Kr.a Sundhedskommission.

CHRISTIANIA JUN 21 88 SUNDHEDSKOMMISSION

Intet at bemerke.
Chr. 17/6 88

963-88 I

Sidemand.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudte Bestemmelser

Christiania 20. Juni 1888.

Ogbum

21-6 88
25-6 88

Höideforholdet af Rosenlundgadens Midtlinje forbi Nr. 8 bestemmes ved den ulte Linje, som tænkes trukken fra den i Skjæringspunkt med Vogt Isaas Vestside til dens Skjæringspunkt med Sandakerveiens Østside — førstnævnte Punkt beliggende paa Coten 61,5 m. sidstnævnte Punkt havende sin nuværende paa Coten 61,2 m. beliggende Höide.

Fortovet kommes langs Grundens Facade til at ligge indtil 10 Cm höiere end Gadens vedtagne bestemte Midtlinje.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven foreskrevne Render samt maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm pr. 60 cm. Beboelsen maa udføres efter Reglerne for Kjelderleilighed. Hvis Afløbet ikke kunkes ført til

offentlig Klokke, maa ethvert andet Arrangement af Rendene staa for vedkommende Eiers egen Regning og Risiko.
Hoveddrivledningerne af glaserede Lerrør med hvor de gaar gjennem Kjælderne, lægges i Cement. Rendestenenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer saavel for Vand som Klokke, maa muures i Cement saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjældermundens Overkant. — Afløb fra Bunde forbydes.

Kra. Stadsingeniørkontor 26 Juni 1888.

Chr. Sundt

Hr. Tali

190/88 B

Tjenstl. at bemærke

p. m. s.

Theodor Tallaksen

Approberes. Stadsingeniørens Bestemmelser med dette Anmelderen til Efterlevelse

Christiania 27de Juni 1888.

C. Pihl

B. D. J.-No. 68/96
Bilag.

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 862/88

895

963.88 I

Bygningsanmeldelse.

I henhold til bygningsloven's § 3 anmeldes herved, at der paa grunden Matr. N:o 8 Rosenlundsgaden agtes opført en vaaningsbygning i 3 etager overensstemmende med vedlagte tegninger og beliggende saaledes som paa situationsplanen angivet.

Bygningens fladeindhold 157,50 □ meter.
Gaardsrummets dito 91,00 □ meter.
Bygningens høide 12.5 meter til tagfoden.
Etagerne 3.15 meter mellem gulv og tag, kjælderen 2,10 meter høi.
Bygningen opføres paa fundamenter af grundmur-sten: kalk, skillerumsvæggene paa kjeller.
Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1ste kjeldelag.
Grunden drøneres og føres grundvandet saavel som over- og skyllevandet til byens kloak ved en ledning af 0,13 meters glaserede rør.
Ydervæggene opføres med 1½ stens tykkelse-den indvendige bærevæg 1½ sten tyk, skille-rumsvæggene halve sten af mur sten af dobbelt

lægt med kjølerslag og pap imellem.
Taget tækkes med tagsten.
Loftet indredes til klædeskammer og tørreloft.
I kjelderen indredes bryggerhus, kul og vedrum
samt husholdningskjelder.
Trappen udføres af sten.
5 stk 0,24 x 0,24 meters ildpiber med tilhørende
bryggepande, 8 komfurer og 14 Rakkelovne anbringes.
Lokum indredes i en særskild bygning med 3 afl.
lukker. Ydervæggene lukkes af stolpeværk og taget
tækkes med tagsten. Kasse af gavlbrædt plankes
anbringes. En ventilationskanal føres fra kassen
op over taget.

Kristiania d. 14 Juni 1888.

Ole Peder Olsen
Anselm Liljestrøm.

Approbasjon.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Tlf. 68 30 40

Godkjenning av planer fo. arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gate nr.) (Adresse)	Rosenlundgata 8	Journalnr.	85/142
Arbeidets og bygningens art	Utskifting av vinduer	Innlevert	9.1.85
Byggherre	Sameiet Rosenlundgata 8 v/form. Magne Faleide, Rosenlundgt.8, 0474 OSLO 4		
Anmelder	Magne Faleide, Rosenlundgata 8, 0474 OSLO 4		

IS/BH

Oslo, den 28. februar 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringsliv, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vevesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

SKJ 85 17

I. Sundve
overarkitekt

Sven Saddberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.30–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstedsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Utskifting av vinduer**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rosenlundgata 8		**85/142**

Byggherre

Sameiet Rosenlundgt.8
v/form. Magne Faleide
Rosenlundgt.8
0474 OSLO 4

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjerve
Klingenberggt.5

0161 OSLO 1

PMB/BS

Dato

30. oktober 1985.

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

For bygningssjefen

Ole Sandaas
Bygningsinspektør

for **Per M.Berglie**

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

SAI. C-16 ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
c/o Kjell Solbakken Damveien 2
1923 SØRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.03.2023
Kjell Solbakken	202300129 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Carmen Meling	

Adresse:	ROSENLUNDGATA 6 A-B	Eiendom:	225/212/0/0
Tiltakshaver:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Rosenlundgata 6 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper mottatt 06.02.2023.

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 202300129			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Carmen Meling - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Freserveien 1, 01950 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.09.2023
Fredrik Oskar Pettersen	202207919 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	ROSENLUNDGATA 6 A-B	Eiendom:	225/212/0/0
Tiltakshaver:	AS ROSENLUNDGATEN 6	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Rosenlundgata 6 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørutskiftning og modernisering av bad, mottatt 14.08.2023.

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.

Om avvik etter kontroll

Viser til avviksrapport, av 03.08.2023, etter uavhengig kontroll og e-post korrespondanse mellom ansvarligforetak Sans Bygg AS, og etaten. Plan- og bygningsetaten vurderte avviket og ba ansvarlig foretak om en redegjørelse. Det ble svart ut. Med forbehold om oppvarmet kjeller anser vi avviket som lukket.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 11.08.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS ROSENLUNDGATEN 6, v/HBRI AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

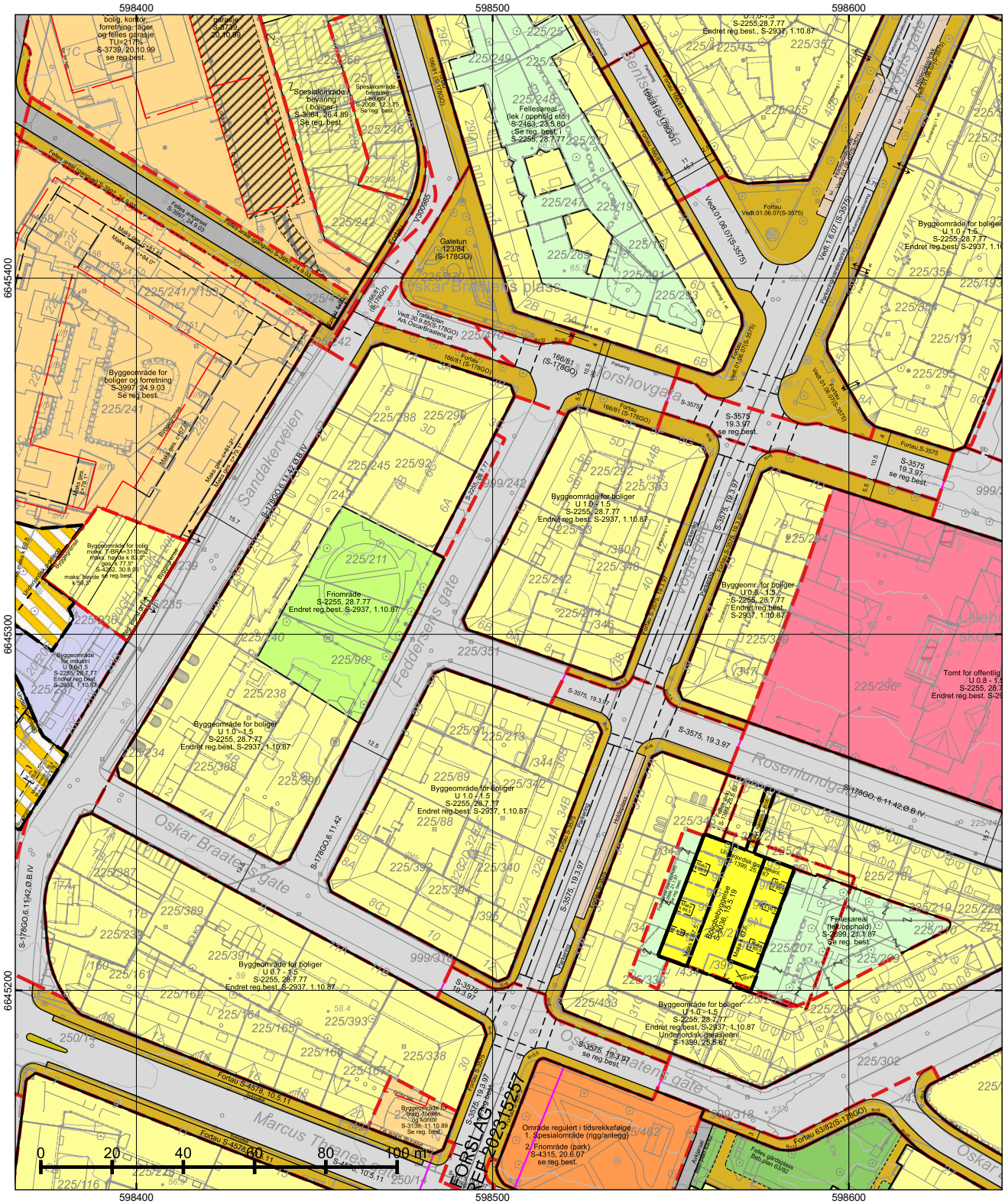
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

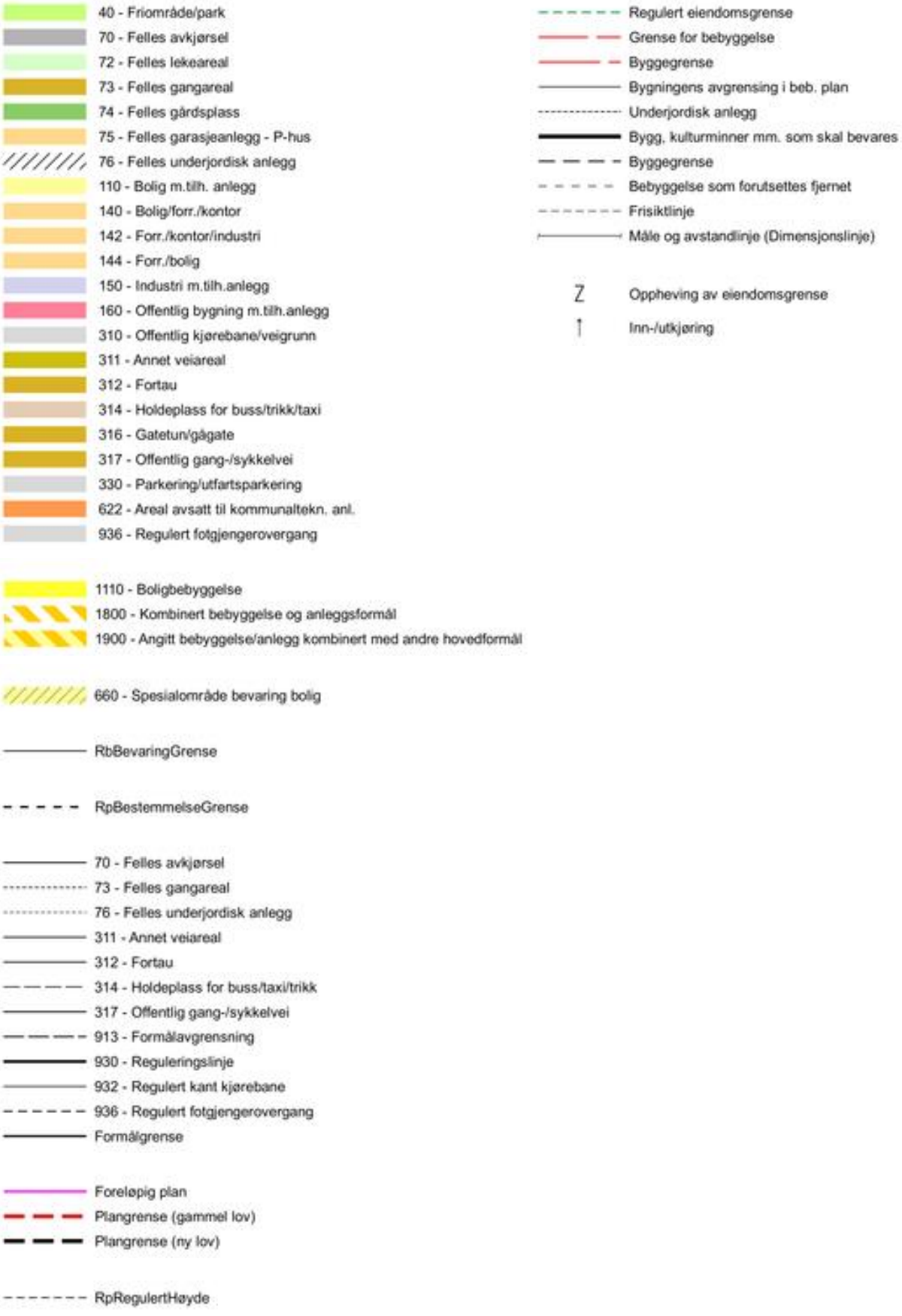
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

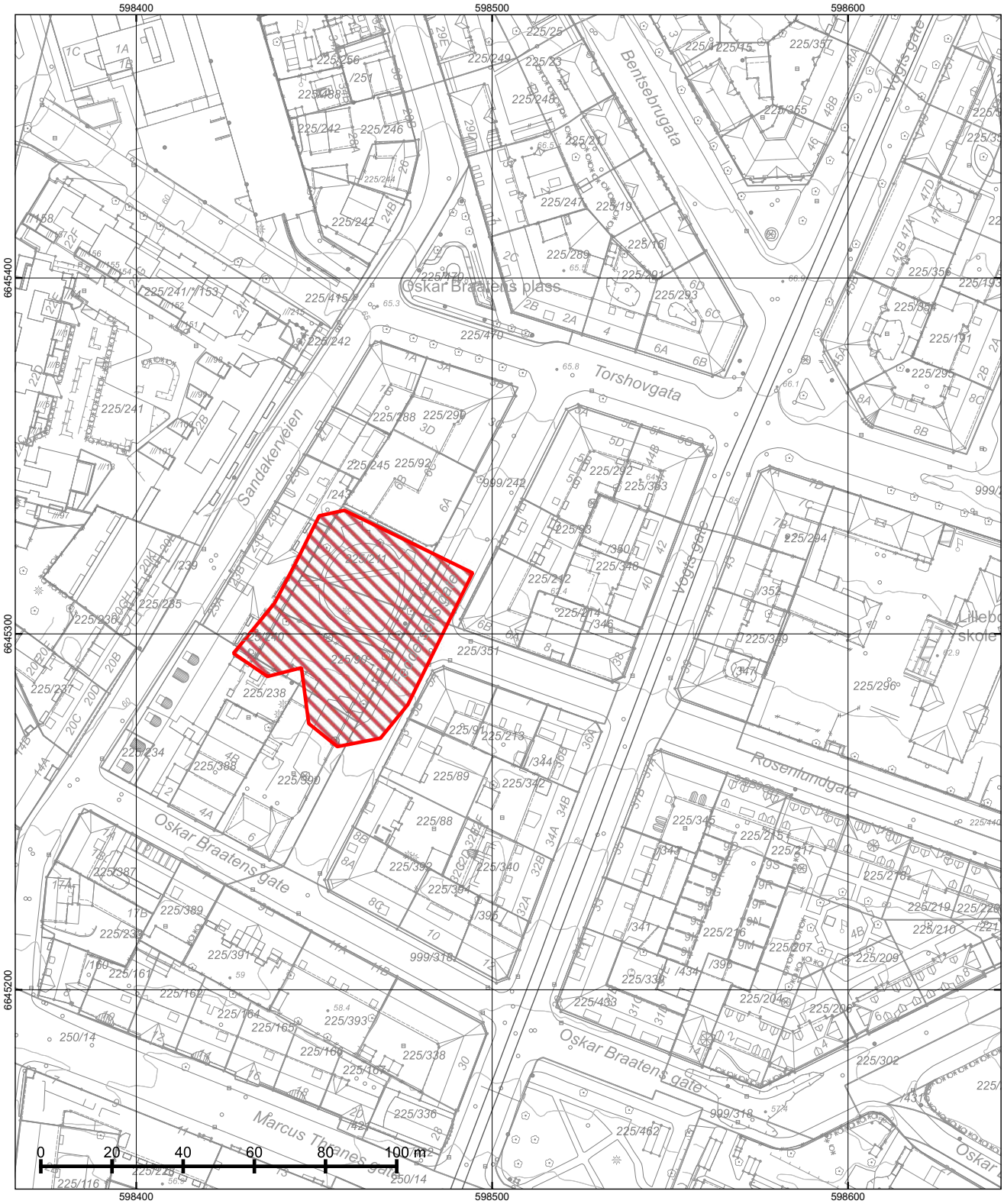
PlottID/Best.nr: 333745/ 86525838
Deres ref.: 62126/ ARGKRA
Adresse: ROSENLUNDGATA 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/212

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

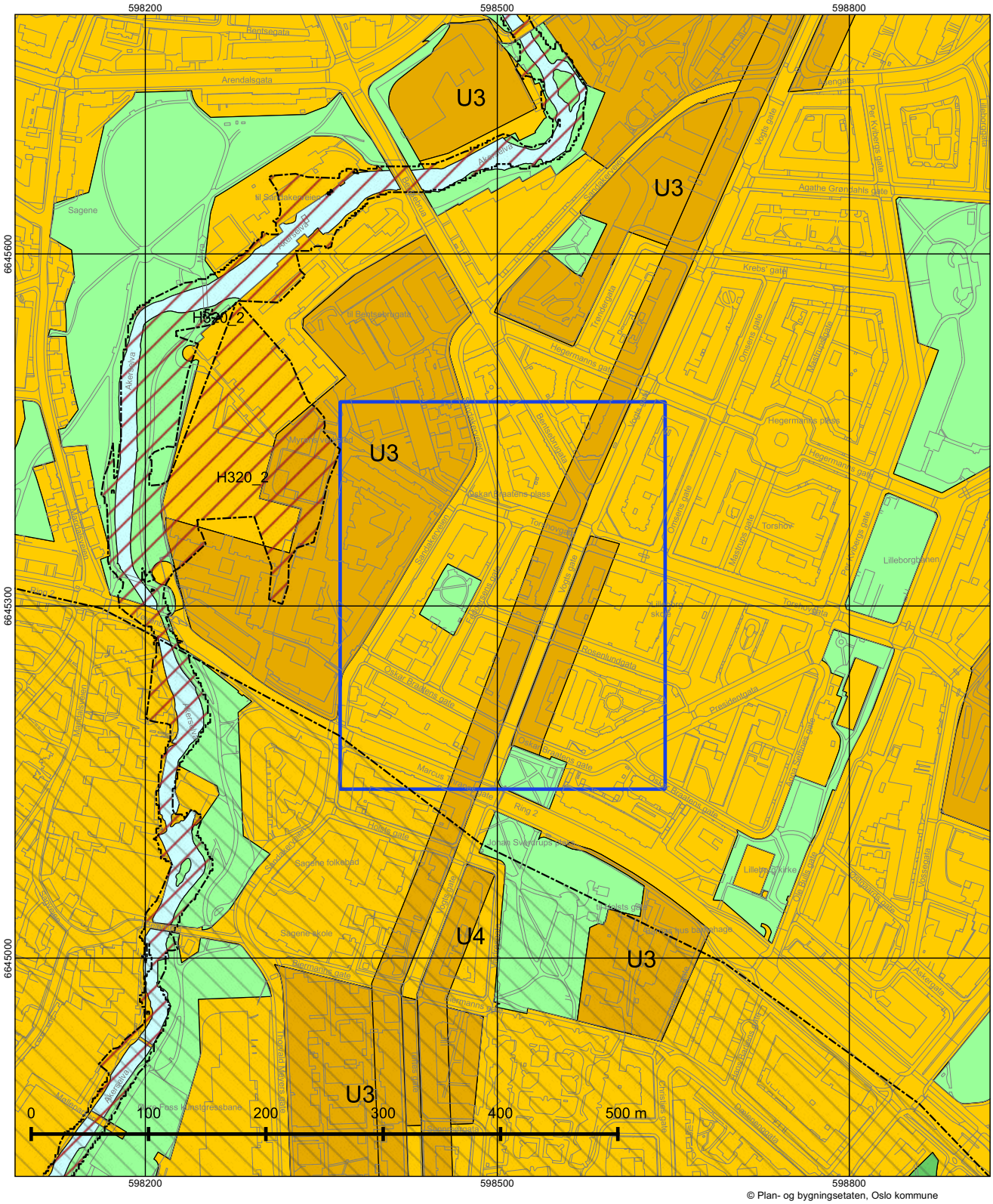
Dato: 29.01.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 333745/ 86525838
Deres ref.: 62126/ ARGKRA
Adresse: ROSENLUNDGATA 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/212

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333745/86525838
Deres ref.: 62126/ ARGKRA

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

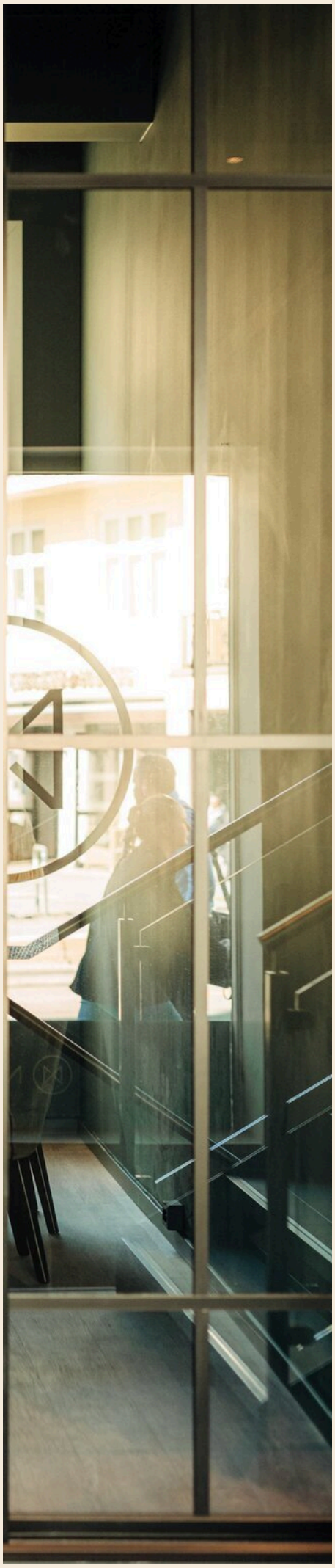


Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenlundgata 6A 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 212 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870