

Rosenborggata 13B



Velkommen til

Rosenborggata 13B



Salgsoppgaven produsert 10. april 2026

MAJORSTUEN

Solrik og gjennomgående 3-roms - Varmtv./fyr inkl - Peis - Soverom mot bakgård - Rolig beliggenhet rett v/ Stensparken!

Prisantydning	6 390 000,-
Fellesgjeld	96 316,-
Omkostninger	164 530,-
Totalpris	6 650 846,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 955,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no




Anders Petersen



Kort fortalt

- Lys og luftig 3-roms med rolig beliggenhet i populære Rosenborggata på Majorstuen.

- Perfekt for deg som jakter en nøkkelklar leilighet med alt i umiddelbar nærhet! Leiligheten ligger høyt i en usjenert 1. etasje som må oppleves!

- Åpen stue-/kjøkkenløsning med stort Husebykjøkken og god plass til sofagruppe og spisebord. Peis i stuen skaper en lun atmosfære, og herfra er det utgang til solrik sydvestvendt balkong. To gode soverom, delikat flislagt bad med gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter med garderober og boder.
- Rolig enveiskjørt gate med lite trafikk - likevel gangavstand til Bogstadveien og Stensparken.

- Solrik og sydvestvendt balkong
- Meget god plan- og romløsning
- Gjennomgående og usjenert
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Varmtvann, fyring og internett ink.

- Velkommen!

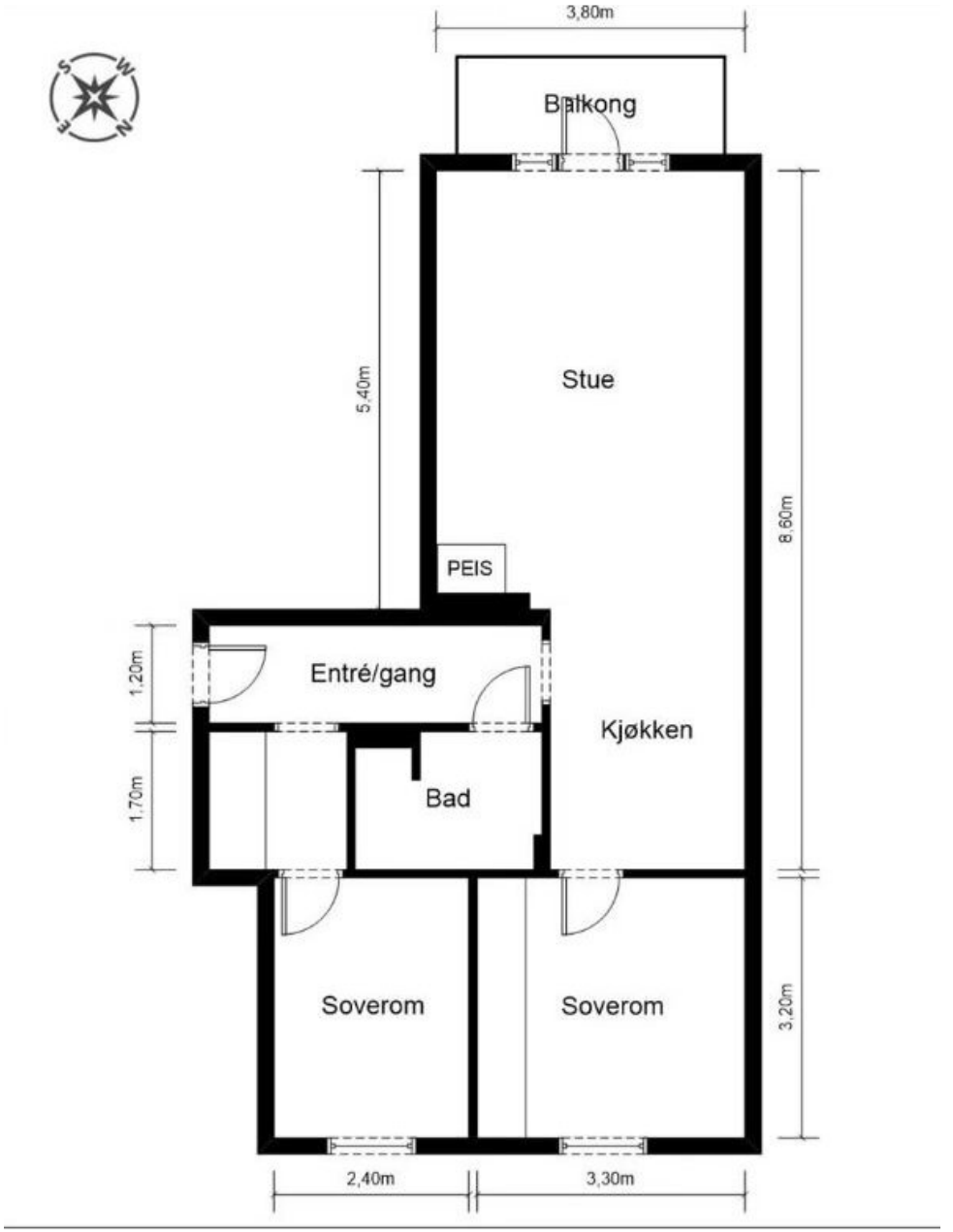
Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.


3,80m
Balkong
Stue
5,40m
8,60m
PEIS
Entré/gang
1,20m
Kjøkken
1,70m
Bad
Soverom
Soverom
3,20m
2,40m
3,30m

Informasjon

Rosenborggata 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0186/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 13B, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 320, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marie Skjæggestad
Trygve Skjæggestad

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)
96 316,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 486 316,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 150,- (Dokumentavgift)
1 000,- (Flyttegebyr til sameiet)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 650 846,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 663 846,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom

Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

1.etasje, 62 m² BRA-I: Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom

Entré/gang
Velkommen inn! I leiligheten blir man møtt av en innbydende entré med god plass til sko, yttertøy og diverse i stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Pene overflater med lysmalte vegger og tak, og i 2018 ble det lagt flott enstavs parkett i hele leiligheten. Utstrakt bruk av downlights som gir god belysning i entréen. Entrédør med brann- og lydklassifisering og dørtelefon er montert.

Stue/kjøkken
Lys og luftig stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. I stuen er det god plass til både sofagruppe, medie- og oppbevaringsmøblement, samt spisebord. Sentralt plassert i stuen er en åpen, innmurt peis som både gir varme og skaper atmosfære.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning. Lys og stilren kjøkkeninnredning fra 2012 bestående av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er lagt fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Automatisk vannstopper er montert.

Balkong
Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 4 m². Her har man god plass til utemøblement, grill og beplantning.

Bad
Pent flislagt bad som ble pusset opp i 2012. Badet består av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, naturstein i dusjsone og sparklet og malt himling med downlights. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Lagringsplassen er godt ivaretatt i stor skyvedørsgarderobe.

Soverom II
Det andre soverommet er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,42-2,45 m målt i entré. ca. 2,55-2,57 m målt i stue/kjøkken. ca. 2,60-2,61 m målt i ett soverom. ca. 2,57-2,58 m målt i ett soverom.
Dører: Profilert innvendig dør til ett soverom. Profilerte innvendige dører av eldre dato for øvrig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2012, ifølge tidligere salgsoppgave.

Våtrom:
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012. Fliser på betong. Naturstein i dusjsone. Sluk i plast ved dør. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Flislagte vegger. Naturstein i deler av dusjsone. Sparklet og malte plater i himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner
- Ledningsnett for vann i bad i rør i rør systemer med fordelerstokker i himling i bad.
- Ledningsnett for vann i kjøkken i kobber, deler av rørene fremstår noe eldre.
- Avløpsrør i plast.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er montert i sjakt i bad.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
- Felles hovedstoppekraner er montert i kjeller.
- Røropplegget er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012.
- Radiatorer i stue/kjøkken og ett soverom tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue/kjøkken.
- Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
- Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
- Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.
- Elektrisk gulvvarme i bad.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
Det er registrert forhold som svakt fall mot sluk, noe som kan føre til at overflatevann ikke alltid ledes effektivt bort. Gulvets oppbygning, inkludert sluk og tettesjikt, har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer. Det er også observert misfarging, riss i fuger, enkelte skader i naturstein samt hulromslyd under enkelte fliser.

Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
Våtromsveggene har en konstruksjon som har passert mer enn halvparten av

forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer over tid. Det er registrert misfarging og riss i fuger samt enkelte skader i naturstein. Det er også påvist hulromslyd i enkelte fliser.

Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
Det er registrert normal aldersslitasje på baderomsinnredningen. Det er antydning til fuktskader og svelling i benkeskap, samt noe delaminering på speilfronter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
Det er registrert flere forhold som gir økt risiko for skader over tid. Servanten har en gjennomgående sprekk, og det kan ikke utelukkes lekkasje ved videre bruk. Det mangler dreneringsløsning fra innebygget sisterne, noe som kan gjøre eventuelle lekkasjer skjulte. Dusjdører har manglende lukkefunksjon og gir risiko for vann på gulv utenfor dusjsonen. I tillegg er det generelt slitasje på sanitærutstyr.

Vinduer
Vinduer har varierende alder, hvor noen er fra 2008 og 2017 med normal slitasje, mens eldre vinduer fra 1984 har redusert isolasjonsevne og forventes å gi økt varmetap. Det er også registrert aldersrelatert slitasje og behov for vedlikehold.

Innvendige dører
Det er registrert normal slitasje på enkelte nyere dører, mens eldre dører har tydeligere aldersslitasje, inkludert noe slakke i beslag og låsemekanismer.

Etasjeskiller
Det er målt skjevheter i gulvene som ligger innenfor nivåer som gir tilstandsgrad 2. Skjevhetene kan merkes i bruk og skyldes naturlige toleranser og alder på konstruksjonen.

Ildsteder
Ildstedet har alder og normal slitasje som gir økt behov for vedlikehold og en viss risiko for sprekkdannelser. Det er ikke funksjonstestet under befaring.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Det er registrert at deler av røropplegget fremstår eldre enn oppgitt, og det foreligger ikke full dokumentasjon på utførte arbeider. Kobberrør har passert vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer. Det er også påpekt manglende overløp fra fordelerstokk og manglende hovedstoppekran, som øker konsekvens ved lekkasje.

Vannbåren varme
Radiatorene er nyere, men tilknyttet eldre røropplegg. Dette gir økt risiko for lekkasjer fra anlegg og rør, hovedsakelig på grunn av alder.

Ventilasjon
Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset, med mangelfull tilluft og enkelte tekniske løsninger som kan påvirke luftbalansen i bygget. Dette kan gi redusert luftkvalitet og utilstrekkelig luftsirkulasjon i enkelte rom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

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

Parkering

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger

ca. 2018: Ny enstavs eikeparkett. Ny radiator i stue og soverom 2. Ny balkong.
2017: Ny balkongdør og vinduer i stue.
2012: Oppussing av bad. Ny kjøkkeninnredning. Nytt rør- og el-anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utførte oppussing på bad og kjøkken i 2012. Viser til salgsoppgave ifm kjøp i 2019. Det ble gjort ytterligere renovering av tidligere eier i 2018, dette er ikke dokumentert utover at tidligere eier formidlet dette.

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: Ny sydvestvendt balkong montert i 2018. Ny radiator montert i 2018.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Balkong montert i 2018

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Nye radiatorer i 2018

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Fyrt i peisen uten problem i min eietid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Eltilsyn OK i 2017.

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

Ja
Beskriv: Det flyter litt vann utover på gulvet når man dusjer grunnet helning på gulvet. Man kan med fordel bruke nal etter dusj og sikre at sluket er rent for god drenering. To sluk på baderom og har derfor aldri vært et problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave 2019 Verdivurdering 2025

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? Salgsoppgave 2019

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Nevnt kommentar om helning på badegulv ifm dusj.

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Fjernvarmeanlegg, tilknyttet radiatorer og varmt forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
Vinduer i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Vinduer i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2017.
Vinduer i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 1984.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m^2. Terrassebord på dekke og rekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 112 cm.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt pipe i stue/kjøkken. Åpent, oppmurt ildsted i stue/kjøkken. Ildfast plate på gulv foran ildstedet.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Angående korttidsleie (f.eks. utleie gjennom Airbnb eller lignende):
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

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

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

Oppvarming

Radiatorer i stue/kjøkken og ett soverom tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 955,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4.955,– pr. md.

Felleskostnader inkluderer: Fyring og varmtvann, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, felles bygningsforsikring, TV- og bredbånd fra Telia, kommunale avgifter, og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader kr 3.912,– pr. md.
Kapitalkostnader kr 787,– pr. md.
Internett kr 256,– pr. md..

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 801 762,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 207 047,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rosenborggaten 13, orgnr. 982 487 994

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 13.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.09.1983.
Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 320 i Oslo kommune.

Styrets arbeid:
EL-kontroll
Styret har engasjert Elmann for å gjennomføre EL-kontroll av det elektriske anlegget til bygget. På bakgrunn av rapporten er nødvendige tiltak nå gjennomført. Arbeidet er utført for å sikre at anlegget er i forsvarlig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil og brann i sameiet.

Oppgradering til LED lamper
Styret har i perioden gjennomført nødvendige tiltak for å forbedre sikkerheten i det elektriske anlegget i oppgang A, oppgang B og kjellerens fellesarealer. (I oppgang C ble samme arbeid utført i 2024) Bakgrunnen for arbeidet var avdekking av eldre ledninger som var brannfarlige og derfor måtte skiftes ut. Gamle ledningsføringer i oppgang A og B, utenfor boder, i vaskekjeller og i fyrrom er nå erstattet med nytt og forskriftsmessig anlegg. Samtidig er eksisterende belysning i disse områdene oppgradert til moderne LED-armaturer. Dette bidrar til lavere varmeutvikling, redusert belastning på det elektriske anlegget og generelt bedre driftssikkerhet. Tiltakene er gjennomført som et forebyggende sikkerhetstiltak for å sikre at sameiets felles elektriske anlegg er i forsvarlig stand, samt for å redusere risikoen for elektrisk feil og brann i tekniske og utsatte områder av bygget.

Defigo
Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet i 2025 og sørget for installasjon av ny porttelefon og digital døråpner i alle tre oppganger.

Beslag på dørene
Styret har fått montert ekstra beslag på ytterdørene i alle tre oppganger for å

hindre at innbruddstyver kan bruke brekkjern til å åpne dørene.
Oppgang B har vært spesielt utsatt for slike forsøk de siste årene, og tiltaket er gjort for å øke sikkerheten for alle beboere.

Innflyttingsgebyr
Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte skal det betales et flyttegebyr på 1 000kr. Ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet per voksen person på 1 000kr per person. Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Gjennomført vedlikehold i sameiet i nyere tid:
-Utarbeide forprosjekt rør- og våtrom - 2018
-Oppgradere husnummer - 2018
-Demontere utfaset anlegg - 2018
-Kamerainspeksjon piper - 2019
-Omtekking av tak - 2019
-Utskiftning av dører - tak - 2019
-Utskiftning av overlys - 2019
-Gjennomføre internkontroll, utbedre mindre feil i elanlegg - 2019
-Fordelinger i fyrrom samles og oppgraderes - 2019
-Utskiftning isolasjon kaldtvannsrør i kjelleren - 2019
-Stedvis utskiftning - nedløpsrør - 2019 - Under arbeid
-Nytt kontrollsystem for heisene - 2019
-Rørfornying (rør i rør) - 2020.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 96 316,-pr. 01.04.2026

Lån I:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.87.54882
Nominell rente (flyt): 6,70 %
Innfrielsesår: 2039
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.2026: kr 3 242 710
Andel av saldo: kr 36 486
IN-ordning: Ja

Lån II:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.75.12257
Nominell rente (flyt): 7,00 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.2026: kr 706 806
Andel av saldo: kr 6 835
IN-ordning: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Informasjon om lån - Lån I:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.87.54882
Nominell rente (flyt): 6,70 %
Innfrielsesår: 2039
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: kr 3 204 342
Andel av saldo: kr 81 093
IN-ordning: Ja

Lån II:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.75.12257
Nominell rente (flyt): 7,00 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: kr 699 964
Andel av saldo: kr 15 223
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 74 801,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 182 680,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 72601882

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 878 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Boligen ligger midt i et av Oslos mest etterspurte områder, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud. Den populære handlegaten Bogstadveien, sammen med Hegdehaugsveien, ligger kun få minutters gange unna.

Området byr på flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter. Frognerparken, Marienlystparken og Stensparken ligger alle i kort gangavstand. I Frognerparken finner du vakre turstier, frodige grøntområder og parkanlegg i særklasse.

Nærområdet har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter, med blant annet kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg. Det er også gode treningsmuligheter i området, med treningssentre som SATS, Fresh Fitness og Artesia i nærheten.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med flere butikker i umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, samt søndagsåpne alternativer. For et større utvalg finnes Jacobs og Meny ved Colosseum, i tillegg til Vinmonopol. Området byr også på spennende spesialforretninger, inkludert Fromagerie og fiskebutikken Georg A. Nilsen.

Majorstuen og Bogstadveien er kjent for sitt pulserende byliv, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder. På Valkyrie plass arrangeres det jevnlig Bondens marked med et variert utvalg av lokale råvarer.

Det er kort vei til flere av Oslos mest populære områder, som Slottsparken, Karl Johans gate, Aker Brygge og Tjuvholmen, med gode shopping- og serveringstilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Majorstuen er et viktig knutepunkt med T-bane, trikk og buss i umiddelbar nærhet, noe som gir enkel tilgang til hele byen. Det er også gode forbindelser til markaområder som Sognsvann og Frognerseteren, perfekt for tur- og friluftsliv året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for varmeanlegg datert 02.04.1936
- Ferdigattest for omlegging av tak datert 03.02.1967
- Ferdigattest for riving av brannbalkonger og oppføring av 19 brannbalkonger datert 19.07.2018
- Ferdigattest for fasadeendring datert 24.10.2013
- Ferdigattest for etablering av døråpning i innvendig vegg datert 03.11.2020

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. 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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området:
Rosenborggata 14 - oppføring av balkong
Saksnummer: 2025/12406 - Byggesak
Mottatt sak: 15.10.2025
Status: Under behandling

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11638 - Byggesak
Mottatt sak: 06.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202210273
Status: Under behandling
Beskrivelse: Sweco har fått igangsettingstillatelse til prosjektet som omfatter 165 moderne leiligheter, kombinert med nærings- og forretningslokaler. Prosjektet legger vekt på grønn mobilitet og bærekraftige løsninger, og skal bidra til en helhetlig og attraktiv bystruktur mellom eksisterende og ny bebyggelse. Et romslig og innbydende gårdsrom utgjør prosjektets hjerte, med både private soner for beboere og et åpent gatetun tilgjengelig for allmennheten. Bebyggelsen varierer i høyde fra 3 til 10 etasjer og tilpasses omgivelsene for å sikre gode lysforhold, utsikt og harmonisk integrasjon med nærliggende bygg. Leilighetene får solrike uteområder og gode avstander til omkringliggende bebyggelse. Prosjektet tilbyr flere innganger, praktiske løsninger for parkering og varelevering, samt tilrettelegging for bildeling. Det legges stor vekt på trivsel, bokvalitet og et hyggelig bomiljø med historisk preg. Prosjektet vil BREEAM-sertifiseres for å sikre høy miljøstandard og bærekraftig utvikling.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/320/18:
20.03.1936 - Dokumentnr: 301402 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1936 - Dokumentnr: 301729 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1937 - Dokumentnr: 300071 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1950 - Dokumentnr: 302846 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510461 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 90 % AV FØRSTE OVERDRAGELSESUM
SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2026 - Dokumentnr: 376812 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.09.1983 - Dokumentnr: 510461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 686/31542
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Dag - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 351,- 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 12. april 2026

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rosenborggata 13B

Rosenborggata 13B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**8 min**
366 elever, 19 klasser	0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**11 min**
812 elever, 47 klasser	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**14 min**
711 elever, 46 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**8 min**
412 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**10 min**
417 elever, 24 klasser	0.9 km
Heltberg Bislett	**8 min**
Kristelig gymnasium	**8 min**
450 elever, 15 klasser	0.7 km

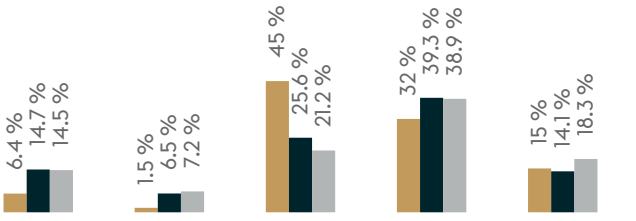
Offentlig transport

Rosenborg	**4 min**
Linje 11	0.4 km
Bogstadveien	**5 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.5 km
Majorstuen	**13 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	**5 min**
34 barn	0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	**5 min**
84 barn	0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**6 min**
70 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	4 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
SATS Fagerborg	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

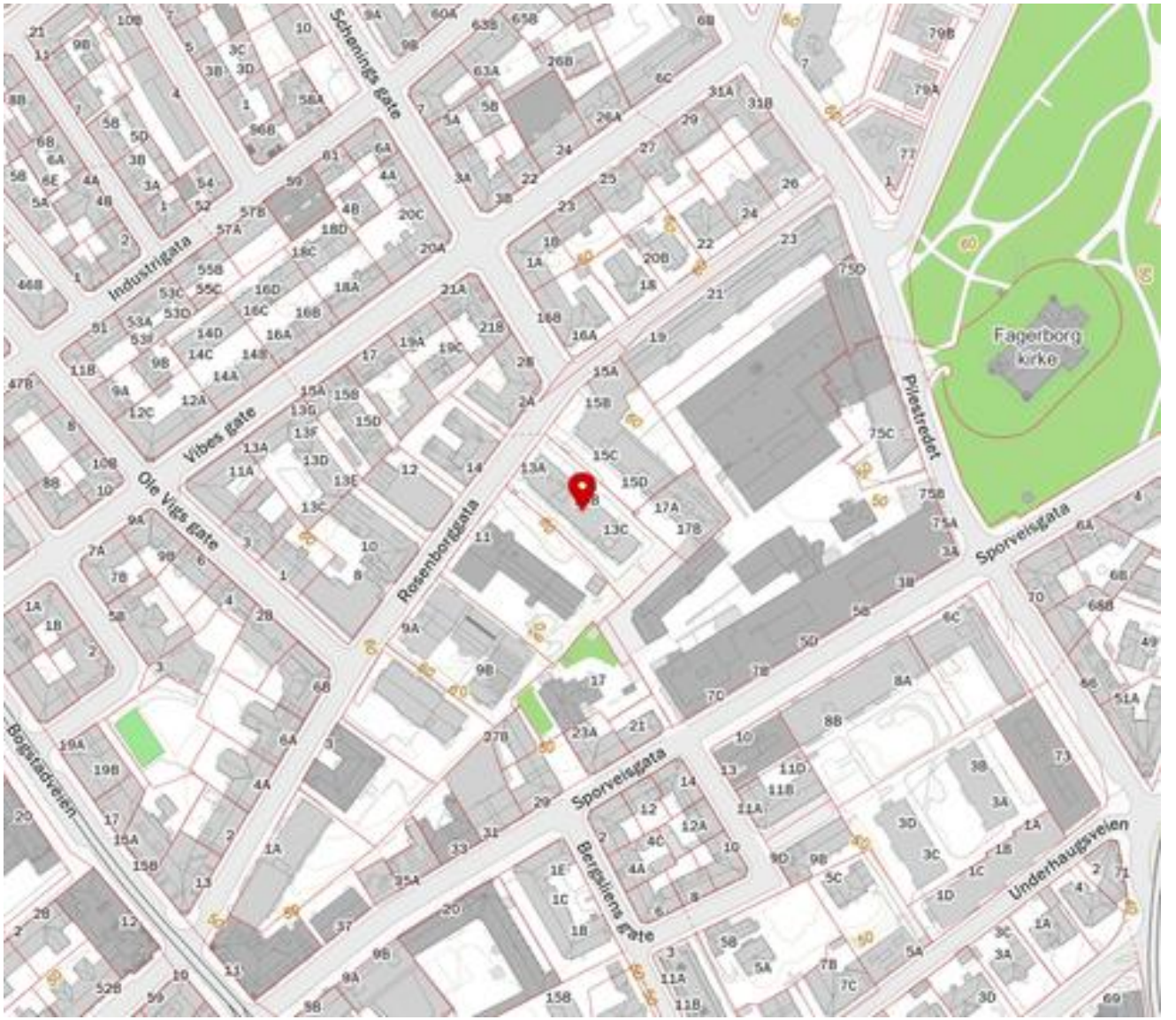
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marie Skjæggestad	9578-5999-4-4083819	2026-04-09 12:56:04
Trygve Skjæggestad	9578-5998-4-3315372	2026-04-09 13:05:04

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 13B, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marie Skjæggestad, Trygve Skjæggestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2019

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: 72601882
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utførte oppussing på bad og kjøkken i 2012. Viser til salgsoppgave ifm kjøp i 2019. Det ble gjort ytterligere renovering av tidligere eier i 2018, dette er ikke dokumentert utover at tidligere eier formidlet dette.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny sydvestvendt balkong montert i 2018. Ny radiator montert i 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Balkong montert i 2018

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nye radiatorer i 2018

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fyrt i peisen uten problem i min eietid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Eltilsyn OK i 2017.

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?

Ja

Beskriv: Det flyter litt vann utover på gulvet når man dusjer grunnet helning på gulvet. Man kan med fordel bruke nal etter dusj og sikre at sluket er rent for god drenering. To sluk på baderom og har derfor aldri vært et problem.

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave 2019 Verdivurdering 2025

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? Salgsoppgave 2019

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 endringer 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

Eventuell kommentar: Nevnt kommentar om helning på badegulv ifm dusj.

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: 14-0186/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Trygve Skjæggestad	**2026-04-09**	**Marie Skjæggestad**	**2026-04-09**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Trygve Skjæggestad		Marie Skjæggestad	

Signicat

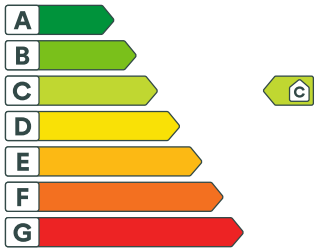
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Rosenborggata 13B, 0356 OSLO	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279191**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518137**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **320**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
141,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
141,09 kWh/m²	**16 053 kWh**



Rosenborggata 13B, 0356 OSLO

Detaljering

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



Rosenborggata 13B, 0356 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 27: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

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

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Rosenborggaten 13**

09.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 13
Organisasjonsnr:	982 487 994
Gnr./bnr:	214 / 320
Eier(e):	Trygve Skjæggestad / Marie Skjæggestad
Seksjonsnr:	18
Adresse:	Rosenborggata 13B, 0356 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/rosenborg13/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/rosenborg13/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 72601882
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.87.54882	
Nominell rente (flyt):	6,70 %	
Innfrielsesår:	2039	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	3 204 342
Andel av saldo:	kr	81 093
IN-ordning:	Ja	

Lån II:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.75.12257	
Nominell rente (flyt):	7,00 %	
Innfrielsesår:	2041	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	699 964
Andel av saldo:	kr	15 223
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld:

kr 96 316

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.912,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 787,– pr. md.
Internett	kr 256,– pr. md..
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.955,– pr. md.

Felleskostnadene inkl: Fyring og varmtvann, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, felles bygningsforsikring, TV- og bredbånd fra Telia, kommunale avgifter, og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 16 362	kr 101 868

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

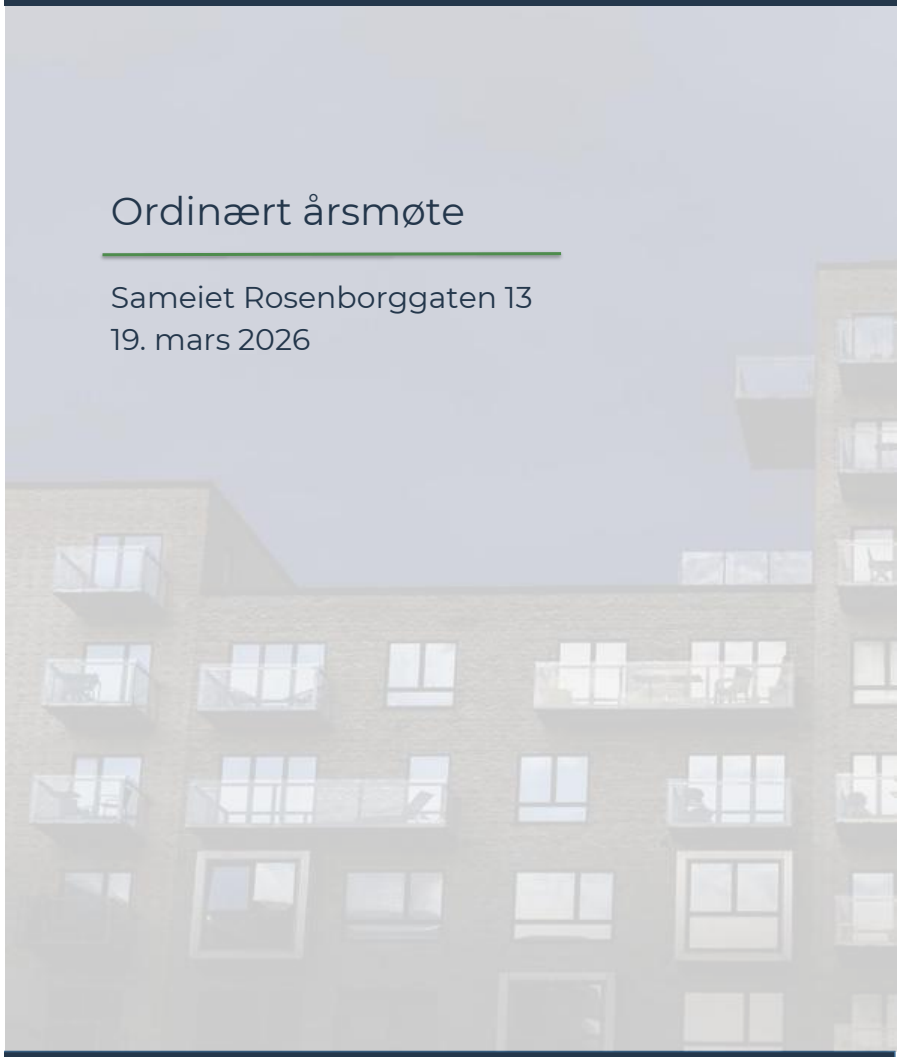
Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Rosenborggaten 13
19. mars 2026



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Rosenborggaten 13

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 19.03.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Thon Hotel Slottsparken

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. UTBEDRING PIPER
7. VEDTEKTSENDRING
8. FASADEENDRING

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2026
Styremedlem	Jacopo Righetti	På valg:	2026
Styremedlem	Andre Karama	På valg:	2026
Styremedlem	Wendi Kazonza	På valg:	2027
Varamedlem	Marit Sandvik	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/rosenborg13

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 72601882

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

EL-kontroll
Styret har engasjert Elmann for å gjennomføre EL-kontroll av det elektriske anelgget til bygget. På bakgrunn av rapporten er nødvenidge tiltak nå gjennomført. Arbeidet er utført for å sikre at anlegget er i forsvarlig stand og for å redusere riskioen for elektriske feil og brann i sameiet.

Oppgradering til LED lamper
Styret har i perioden gjennomført nødvendige tiltak for å forbedre sikkerheten i det elektriske anlegget i oppgang A, oppgang B og kjellerens fellesarealer.
(I oppgang C ble samme arbeid utført i 2024) Bakgrunnen for arbeidet var avdekking av eldre ledninger som var brannfarlige og derfor måtte skiftes ut.

Gamle ledningsføringer i oppgang A og B, utenfor boder, i vaskekjeller og i fyrrom er nå erstattet med nytt og forskriftsmessig anlegg. Samtidig er eksisterende belysning i disse områdene oppgradert til moderne LED-armaturer. Dette bidrar til lavere varmeutvikling, redusert belastning på det elektriske anlegget og generelt bedre driftssikkerhet.

Tiltakene er gjennomført som et forebyggende sikkerhetstiltak for å sikre at sameiets felles elektriske anlegg er i forsvarlig stand, samt for å redusere risikoen for elektrisk feil og brann i tekniske og utsatte områder av bygget.

Defigo
Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet i 2025 og sørget for installasjon av ny porttelefon og digital døråpner i alle tre oppganger.

Beslag på dørene
Styret har fått montert ekstra beslag på ytterdørene i alle tre oppganger for å hindre at innbruddstyver kan bruke brekkjern til å åpne dørene.
Oppgang B har vært spesielt utsatt for slike forsøk de siste årene, og tiltaket er gjort for å øke sikkerheten for alle beboere.

Status rotter
Styret har inngått avtale med Anticimex for å styrke arbeidet med skadedyrkontroll i sameiet. Som en del av tiltakene har det blitt installert en rottefelle ved siden av søppelskuret. Denne fellen har vist seg å være effektiv og tar et betydelig antall rotter. Likevel ser vi at problemet ikke er tilstrekkelig løst, og det er fortsatt aktivitet i området.

For å forsterke innsatsen arbeider styret nå med å innhente tilbud på flere feller, inkludert løsninger med rottegift. Målet er å etablere et mer omfattende og langsiktig tiltak som kan redusere bestanden ytterligere og hindre ny tilstrømming.

I høst ble hullene i gulvet i søppelskuret murt igjen for å hindre at rottene tok seg inn den veien. Dette tiltaket har hatt en viss effekt, men det har dessverre vist seg at rottene fortsatt klarer å grave opp grusen under gulvet og finne nye tilganger. Situasjonen følges derfor tett, og styret vurderer fortløpende ytterligere bygningsmessige tiltak for å sikre området bedre.

Vi ber samtidig beboerne om å bidra ved å sørge for at søppel kastes i lukkede poser, at lokk på beholdere holdes lukket, og at det ikke settes avfall på utsiden av søppelskuret. Samarbeid fra alle beboere er avgjørende for å lykkes med å få kontroll på problemet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Rosenborggaten 13

Orgnr: 982 487 994

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**451 985**	**390 787**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	74 801	96 711
Endring av egenkapital	266 139	0
Avdrag lån	263 090	4 013 355
Avgang lån	0	22 158
Tilgang lån	0	4 000 000
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**77 850**	**61 198**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**529 835**	**451 985**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	752 324	771 670
Kortsiktig gjeld	222 488	319 685
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**529 835**	**451 985**

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 616 753	2 401 848	2 626 326	2 735 280
Annen driftsrelatert inntekt	3	109 739	457 460	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 726 492**	**2 859 308**	**2 626 326**	**2 735 280**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 100	12 690	14 100	14 100
Styrehonorar	5	100 000	90 000	100 000	100 000
Forsikring		196 580	180 082	198 100	216 360
Forretningsførsel		72 450	70 000	72 500	75 840
Revisjon		7 725	10 717	7 300	9 700
Kommunale avgifter		439 409	405 400	458 000	453 000
Energi/fyring	6	643 072	770 988	788 700	549 960
Kabel-TV/internett		161 642	182 555	39 000	168 000
Vedlikehold	7	344 178	332 984	230 000	391 920
Vaktmestertjenester	8	111 891	128 520	140 000	84 960
Renhold	9	152 248	87 168	77 150	82 080
Andre driftskostnader	10	149 599	198 462	56 100	140 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 392 895**	**2 469 565**	**2 180 950**	**2 286 080**
DRIFTSRESULTAT		**333 597**	**389 743**	**445 376**	**449 200**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	11	33 422	35 740	18 100	0
Finanskostnader	12	292 218	328 773	300 315	266 520
RESULTAT FINANSPOSTER		**258 796**	**293 032**	**282 215**	**266 520**
Resultat		**74 801**	**96 711**	**163 161**	**182 680**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	14	74 801	96 711		
SUM DISPONERING		**74 801**	**96 711**		

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 866	-15 675
Forskuddsbetalte kostnader	13	136 003	15 395
Bankinnskudd		609 455	771 951
SUM OMLØPSMIDLER		**752 324**	**771 670**
SUM EIENDELER		**752 324**	**771 670**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-3 419 681	-3 760 622
SUM EGENKAPITAL		**-3 419 681**	**-3 760 622**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	3 949 516	4 212 607
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 949 516**	**4 212 607**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		203 773	298 159
Påløpt rente		18 715	21 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**222 488**	**319 685**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**752 324**	**771 670**

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC Oneflow ID 13441479 Side 3 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC Oneflow ID 13441479 Side 4 / 9

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 125 419
Kabel-TV/Internett	73 206
Kapitalkostnader	384 348
Terrasse	23 280
Bod	10 500
Sum innkrevde felleskostnader	**2 616 753**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Innbetaling på IN-avtale	95 577
Vaskeri	2 162
Annen inntekt	12 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**109 739**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 100 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	26 987
Fjernvarme	616 084
Sum energi/fyring	**643 072**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	17 077
Vedlikehold elektro	61 406
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 995
Drift/vedlikehold heis	186 275
Vedlikehold brannsikring	10 789
Serviceavtale heis	50 330
Dører og porter	14 306
Sum vedlikehold	**344 178**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	84 589
Vaktmestertjenester tillegg	27 302
Sum vaktmestertjenester	**111 891**

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	22 113
Renhold	124 772
Renhold tillegg	5 363
Sum renhold	**152 248**

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC Oneflow ID 13441479 Side 5 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Rosenborggaten 13

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	9 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	7 875
Containerleie	10 300
Snøbrøyting/gressklipping	45 178
Driftsmaterialer	699
Egenandeler forsikring	22 000
Kostnader dugnad	11 486
Annen fremmed tjeneste	17 781
Vaskeri	8 249
Kontingenter	3 192
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 063
Annen kostnad	1 479
Sum andre driftskostnader	**149 599**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	14 119
Kundeutbytte forsikring	19 303
Sum finansinntekter	**33 422**

NOTE 12 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	53 447
Annen rentekostnad (IN-lån)	238 771
Sum finanskostader	**292 218**

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	114 658
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	15 453
Andre forskuddsbetalte kostnader	5 892
Sum forskuddsbetalte kostnader	**136 003**

NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 760 622
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	266 139
Overført til/fra egenkapital	74 801
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 419 681**

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC Oneflow ID 13441479 Side 6 / 9

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	OBOS	DNB
Lånenummer	9820.75.12257	1636.87.54882
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2016	2024
Løpetid	25 år	15 år
Innfrielsesår	2041	2039
Rentesats (nominell)	7,00 %	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp	**950 000**	**4 000 000**
Lånesaldo 01.01	730994	3 481 613
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	24188	238 902
Lånesaldo 31.12	**706 806**	**3 242 710**

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

BDO AS
Wibergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 13.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Primeo Dokumentmaskin FMOVE-ALWAE-KMRM-QQYTE-LFYAR-ISLWA

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



PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid:no.no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 18:48:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FAZYF-ALWHE-XBKB4-DZ7TL-LTV8B-OSJFK

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.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer
Jacopo Righetti stiller til valg som styremedlem for 1 år
Andre Karama stiller til valg som styremedlem for 1 år
Berit Myklebust stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. UTBEDRING AV PIPER

Forslagsstiller:

Brita Scheel

Forslagsstillers saksfremstilling:

Peisen i min leil. i 5te (øverste) etasje, i oppg.B, kan ikke benyttes. Avløpet fungerer ikke og leil. fylles av røyk. Det jo også slik at vi er oppfordret av myndighetene om så langt som mulig sørge for alternativ oppvarming.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Utbedre pipene

Styrets vurdering:

Styret har vurdert hva som må til for å bringe pipeløpene i forsvarlig stand slik at ildsteder eventuelt kan tas i bruk igjen.

På bakgrunn av innhentede opplysninger og befaring av fagkyndig vurderer styret at det er behov for en grundig teknisk kartlegging før det kan tas stilling til videre tiltak. Det anbefales derfor å gjennomføre filming av samtlige pipeløp. En slik gjennomgang vil gi nødvendig dokumentasjon på innvendig tilstand, avdekke eventuelle hindringer og danne grunnlag for vurdering av løsninger for å sikre tilfredsstillende trekk og sikker bruk.

Styret har hatt flere firmaer på befaring og ingen vil sette inn stålrør eller montere vifter før pipeløpene er filmet.

Det er blant annet observert følgende forhold:

- Løst materiale (asfaltpapp benyttet ved tidligere støpearbeider i flere pipeløp, noe som kan redusere eller hindre trekk.
- Ulikt tverrsnitt i enkelte piper (runde og firkantede partier), selv om pipeløp etter krav skal ha jevn dimensjon gjennom hele lengden.
- Manglende friskluftventil i minst én leilighet. Ved bruk av ildsted må tilstrekkelig lufttilførsel være sikret, da forbrenning forutsetter at brukt luft kan erstattes.

Styret vurderer at det ikke vil være forsvarlig å åpne for bruk av ildsteder før tilstanden er dokumentert og eventuelle avvik er utbedret.

Kostnad for filming av alle pipeløp er anslått til kr 183 000,-. Styret mener dette vil være et nødvendig første steg for å få et faglig grunnlag for videre beslutning om eventuelle utbedringer og kostnadsomfang.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det vil medføre betydelige kostnader å filme samtlige 49 pipeløp for å kartlegge tilstanden. Sameiet har ikke økonomisk handlingsrom til å dekke denne utgiften i 2026. En eventuell gjennomføring må derfor finansieres gjennom ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne, eller utsettes slik at tiltaket kan innarbeides i et senere budsjett.

Styret anbefaler at vi i første omgang fortsetter å purre på Oslo Brann og redningsetat for gjennomføring av ny feiing av pipeløpene, kartlegger hvilke leiligheter som har murt igjen pipeløpet, kartlegging av lufteluker i leilighetene (mange som har tettet igjen disse ved renovering), samt innhenter tilbud på rens av lufte- og ventilasjonskanaler.

7. VEDTEKTSENDRING

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har stor gjennomstrømming av beboere, med hyppig inn- og utflytting. Dette medfører økt slitasje på fellesarealer, større belastning på felles fasiliteter samt økt administrativ oppfølging for styret.

Styret foreslår derfor å innføre et flyttegebyr på kr 1 000 ved innflytting.

Formålet med ordningen er å bidra til vedlikehold og oppgradering av fellesområdene som følge av den økte belastningen. Tiltaket vil gi sameiet en ekstra inntekt som kan benyttes til å opprettholde og forbedre byggets standard og felles omgivelser, til beste for alle seksjonseiere og beboere.

Styrets forslag til vedtak:

Kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Det vedtas å innta et nytt underpunkt i § 2-1 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene, med følgende ordlyd:

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte eller ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet på kr 1 000.

Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier.
Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

7. FASADEENDRING

Forslagsstiller:

Jacopo Righetti

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg, Jacopo Righetti, eier av leilighet H0104 i oppgang A, ønsker med dette å søke om tillatelse til å oppgradere kjøkkenventilasjonen i min leilighet. Per i dag benytter jeg kjøkkenvifte med kullfilter (resirkulering). Jeg ønsker å forbedre inneklima og funksjonalitet ved å installere en mer moderne avtrekksløsning med utvendig avkast mot nord, i 1. etasje, oppgang A. Tiltaket vil bli utført av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende tekniske krav. Jeg vil selvfølgelig sørge for at arbeidet gjennomføres på en måte som ivaretar byggets konstruksjon, estetikk og øvrige beboeres interesser. Jeg ber om styrets og sameiet vurdering og godkjenning av tiltaket, og stiller gjerne med mer info / dokumentasjon ved behov.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir fullmakt til å kjerneborre hull i veggen på kortveggen av bygget mot Rosenborggaten for innstallering av avtrekksløsning til kjøkkenvifte til leilighet H0104 i oppgang A.

Styrets vurdering:

Styret har behandlet søknaden fra Jacopo Righetti vedrørende etablering av utvendig avtrekk for kjøkkenvifte i leilighet H0104, oppgang A.

Styret har forståelse for ønsket om å forbedre inneklima og funksjonalitet i leiligheten. En utvendig avtrekksløsning vil normalt gi bedre effekt enn kullfilterløsning (resirkulering), og tiltaket kan derfor være en kvalitetsmessig oppgradering for den aktuelle seksjonen.

Samtidig innebærer tiltaket kjerneboring i yttervegg og etablering av utvendig avkast på byggets fasade mot Rosenborggaten. Dette berører byggets felles bygningsmasse og fasadeuttrykk, og må derfor vurderes nøye. Styret har særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Risiko for inngrep i bærende konstruksjon eller annen kritisk infrastruktur i veggen
- Behov for dokumentasjon på forsvarlig utførelse og tetting mot fukt og kuldebroer
- Estetiske hensyn og byggets helhetlige fasadeuttrykk
- Eventuelle støy- og luktulemper for øvrige beboere
- Ansvarsforhold knyttet til fremtidig vedlikehold og eventuelle skader

Styret forutsetter at arbeidet utføres av kvalifiserte fagfolk, og at det innhentes nødvendig dokumentasjon, herunder tekniske tegninger, beskrivelse av løsning, samt eventuell godkjenning fra relevante myndigheter dersom dette kreves. Det må også sikres at gjennomføringen ikke medfører ulemper eller kostnader for sameiet.

Styret er i utgangspunktet positive til vedtaket, forutsatt at ovennevnte forhold ivaretas og at sameiet ikke påføres økonomisk eller teknisk risiko. Styret anbefaler at en eventuell godkjenning gis med klare vilkår om dokumentasjon, ansvar og tilbakeføring ved fremtidige behov.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

Møtedato:	torsdag, 19. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Thon Hotel Slottsparken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marit Sandvik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
9 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Tatt til orientering.

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av 3 styremedlemmer
Jacopo Righetti ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Andre Karama ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Berit Myklebust ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Jacopo Righetti	På valg: 2027
Styremedlem:	Berit Myklebust	På valg: 2028
Styremedlem:	Andre Karama	På valg: 2027
Styremedlem:	Wendi Kazonza	På valg: 2027
Varamedlem:	Marit Sandvik	På valg: 2027

6. UTBEDRING AV PIPER

Forslagstiller:
Brita Scheel

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Utbedre pipene.

Styrets innstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at vi i første omgang fortsetter å purre på Oslo Brann og redningsetat for gjennomføring av ny feiing av pipeløpene, kartlegger hvilke leiligheter som har murt igjen pipeløpet, kartlegging av lufteluker i leilighetene (mange som har tettet igjen disse ved renovering), samt innhenter tilbud på rens av lufte- og ventilasjonskanaler.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

7. VEDTEKTSENDRING

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å innta et nytt underpunkt i § 2-1 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene, med følgende ordlyd:

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte eller ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet på kr 1 000.
Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

Benkeforslag 1:
Det ble foreslått av seksjon 40 -

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte eller ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet *per voksen person* på kr 1 000.
Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

Dette forslaget ble trukket av seksjonseier.

Benkeforslag 2:
Det ble foreslått av seksjon 46 -

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte *skal det betales et flyttegebyr på 1 000kr. Ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet per voksen person på kr 1 000 per person.*
Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

Vedtak:
Benkeforslag 2 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

1 seksjonseier dro mellom sak 7 og 8. Stemmeberettige er nå 10.

8. FASADEENDRING

Forslagstiller:
Jacopo Righetti

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir fullmakt til å kjerneborre hull i veggen på kortveggen av bygget mot Rosenborggaten for innstallering av avtrekksløsning til kjøkkenvifte til leilighet H0104 i oppgang A.

Styrets innstilling:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Marit Sandvik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere	*20-03-2026 12:00:44 UTC*
Undertegner	Dato
Kiersten Oestreng Møteleder kiersten.oestreng@solibo.no	

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET ROSENBORGGATEN 13 Norge

Signert med E-signere	*20-03-2026 11:32:53 UTC*
Undertegner	Dato
Marit Sandvik Protokollvitne maritsandvik@yahoo.fr +4790706512	

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.171.142

V E D T E K T E R

for

Sameiet Rosenborggaten 13 org. nr. 982 487 994.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 6. september 2018 og årsmøte 2. april 2019, ordinært årsmøte 10. april 2024, ordinært årsmøte 19 mars 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 13 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.09.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 320 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på areal i henhold til seksjonsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte sla det betales et flyttegebyr på 1 000kr. Ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet per voksen person på 1 000kr per person. Ved eierskifte påhilver betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostander knyttet til inn-og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Dersom seksjonseier ikke selv bor i leiligheten, har seksjonseier til enhver tid plikt til å holde styret oppdatert mht. navn, e-post og telefonnummer på evt. leietaker eller beboere.

3-2 Enerett til bruk
Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av deler av sameiets tak til bruk som takterrasse: Seksjonsnr. 17 og 32.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlagte avtaler med de respektive seksjoner. Eneretten gjelder frem til 30.12.2047 (maksimalt 30 år fra lovens ikrafttreden).

Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

5-5 Administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og Solibo AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/Solibo AS AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Solibo AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, fire andre medlemmer samt en vararepresentant. Det bør tilstrebes at seksjonseiere velges til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for ett år. Gjenvalg av styremedlemmer er tiltatt.

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

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

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

(3) Godkjent protokoll fra årsmøte og annen relevant informasjon sendes seksjonseierne pr. post/e-post og legges ut på sameiets webside: rb13.no.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

(2) Melding om eierskifter skal meldes til styret for registrering. Det vil til enhver tid være den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon, herunder minimum e-post adresse, til minst én eier og ev. leietaker av den aktuelle seksjonen

TRIVSELSREGLER FOR ROSENBORGGATEN 13

Det er vedtatt en del ordensregler som skal bidra til at det er trivelig å bo i Rosenborggaten 13. Da det er lenge siden de ble delt ut og det stadig flytter inn nye beboere som kanskje ikke kjenner disse reglene, gjentar vi noen av de viktigste:

Den aller viktigste regelen er at man alltid må huske på at man bor i felleskap og derfor må ta hensyn til andre.

Snakk med naboen(e) for å finne en løsning begge parter kan leve med hvis du må gjøre noe som du tror kan plage naboen(e), eller hvis du plages av hva naboen gjør.

De viktigste punktene for øvrig:

1. Det skal være stille i gården mellom 23:00 og 07:00, fredag og lørdag kveld skal det være stille fra midnatt (boring, banking etc. skal ikke forekomme mellom kl 21:00 og 07:00). Hvis det må utføres arbeid på en lørdag som medfører støy, må dette skje mellom 10:00 og 16:00. Søndag: helligdag-banking-boring-etc må ikke forekomme. Gården er gammel og ikke så godt lydisolert, derfor er dette en viktig regel. Nabovarsler fritar ingen fra denne regelen. Støyen er like plagsom selv om man har varslet på forhånd. Ingen må legge festlige sammenkomster til balkongen. Husk det skal være like hyggelig å sitte på nabobalkongen. Særlig i sommerhalvåret sover de fleste med åpne vinduer og mange har sine soveværelser på "balkongsiden".

2. Kjellerdørene, både ned til kjelleren og i korridorene må alltid holdes låst for å hindre uvedkommende i å ferdes i kjelleren og dermed få adgang til alle oppgangene.

3. Søppel skal ikke "mellomlagres" utenfor entredøren. Det gir lukt og ubehag i oppgangen. Alt søppel skal inn i avfallscontaineren. Det er ikke tillatt å hensette avfall av noe slag utenfor disse. Husk å lukke etter deg. Man må om nødvendig dele opp større gjenstander eller få større mengder levert direkte til en av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner. Det er heller ikke tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i korridorene i kjelleren.

4. Ditt avfall er ditt ansvar. Dette gjelder også eventuell uønsket reklame som må legges i papircontaineren, ikke slippes på gulvet ved postkassene eller bli liggende utenfor døren til leiligheten.

5. All parkering på gårdens område er forbudt (biler/motorsykler). Det er kun tillatt å stoppe for av-og pålessing, ellers skal området holdes fritt, slik at nødvendig transport, utrykningskjøretøy og lignende har uhindret adkomst. Unntatt fra dette er firmabiler der arbeid utføres i gården. Opplysninger om telefonnummer håndtverker kan nås på må da ligge synlig i bilen.

6. Sykkelparkering skal skje i/ved sykkelstativene. Det er særlig viktig å ikke hensette sykler i eller ved trappen mellom oppgang A og B, da parkering her hindrer fremkommeligheten for de som er dårlig til bens og bruker rekkverket.

7. Vasketider i fellesvaskeriet må overholdes og man må rydde etter seg etter bruk av vaskeriet. Ved bruk av vaskemaskin i leilighet skal sentrifugering skje før klokken 22:00.

8. Det er ikke lov å røyke i fellesareal, inkludert heis pga brannfare og til plage for andre. Anmodning til røykere om å ta hensyn til ikke røykere fra balkong som siger inn i nærliggende leiligheter.

Styret i sameiet Rosenborggaten 13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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)

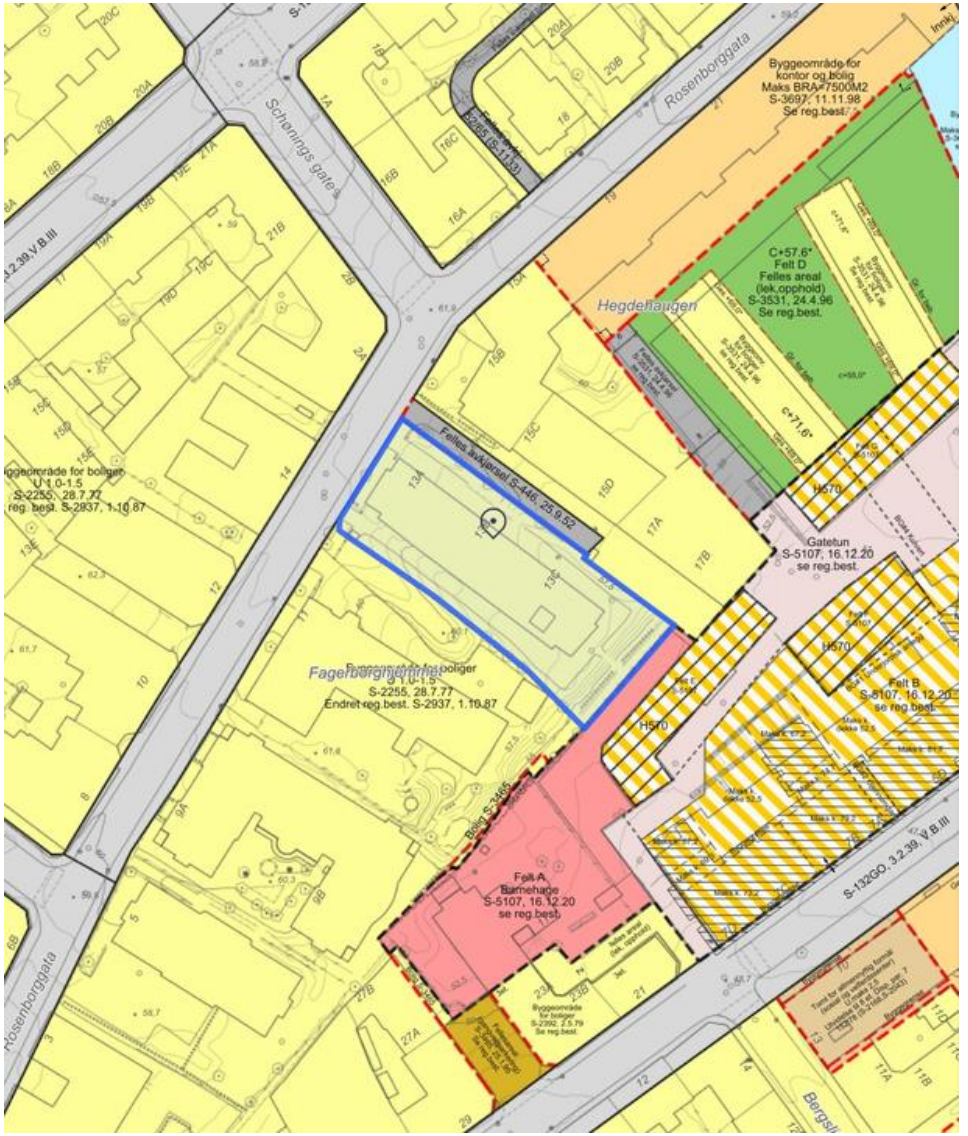
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.


Rosenborggata
Schønings gate
Hegdehaugen
Byggeområde for kontor og bolig
Maks BRA=7500M2
S-3697, 11.11.98
Se reg.best.
C+57.6*
Felt D
Felles areal
(lek.opphold)
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.
c+71.6*
H570
Gatetun
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felt B
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felles lekplass S-446, 25.9.52
Fagerborghjemmet
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt A
Barnehage
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
Rosenborggata

5

Ekspedisjons-Dokument.

angående

på matr.nr. 13 Rosenborggaten.

Innlevert Attestert

M/MS.
J.nr. 956/1935.

Ad: 13 Rosenborggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 15-25.

Gesimshöiden vedtatt i reguleringsrådets möte 12.mars 1935 men bebyggelsesplan og veitekter er ikke endelig vedtatt og stadfestet.

Kotehöider for gesimser er påført blad 10.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

~~A: § 66,1 for avvikelse fra byggelinjen.~~

B: § 65,1 for at bygningen ikke utföres i full fasadelengde.

C: § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

D: § 89,3 for mer enn 3 etasjer med 1 trapp.

E: § 3,1 c for utvendige vegger i 1½ sten i 1 og 2 etasjer.

Der tiltrenges bygningsrådets undtagelse fra:

F: § 85 for åpning i brannvegg i kjeller.

G: § 104,2 for at etasjehöiden i lyset er 2,50 m.

~~H: § 104,5 og 6 for takkikkenes.~~

~~I: § 67 for saltningens kundspring og samlet lengde mere en 1/3 av fasadens lengde~~

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og tinglesés.
2. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

6

5 6. Der må redegjöres for isolasjon av skillevegger mellem leiligheter.
6 7. Centralopvarmningsanlegget må tilleggsanmeldes.
7 8. Söppelnedkast må tilleggsanmeldes.
8 9. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
9 10. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.
10 11. § 91,4 må befölges med hensyn til bredde av trappehusets forbindelsesgang.
11 12. § 93 må befölges.
12 13. Lyssjakt må utföres i henhold til § 90,4.
13 14. Forskriftenes § 3 og 6 må befölges med hensyn til innvendige bæreveggers tykkelse.
14 15. Ansvarserklæring for mur og armert betong må fremsendes.
15 16. Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a: De under ~~A, B, C, D, E, F, G~~ nevnte undtagelser er erhvervet.

b: De under punkt ~~1-15~~ nevnte forhold er ordnet.

Der henvises til reguleringschefens påtegning av 2. juli 1935.

Oslo den 30.august 1935.

for inspektören
O. C. Dahlen

Fasaderådet har i möte 30/8 d. besluttet:
„Innhegnes ikke godkjennet."
Oslo 30/8.35
Meddeles.
Arkitektkontoret
Meddelt 3/9-35
M 27/31 fasader

Fasaderådet har i möte 6/9 d. besluttet:
„Innhegnes ikke godkjennet."
Oslo 6/9-35
Meddeles.
A. Schelderup
Medd. 7/9-35.
bl. 32/35 fasader

Rosenborggt. 13.

679/1936.

Varmeanlegg.

ANMELDELSE. N.D. 679/36

4 pl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.nr. 13 Rosenborggaten

Innlevert 8.april 1936. Anesior

Oversendes Osl. Helseråd.

Oslo, den 8-4-1936.

GM/VW.

Ad: 13 Rosenborggaten, jnr. 641/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Pyrhuset må ha gasstett tak, glattpusset gulv, sluk, vannledning med spyleslange, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe. Røkpipen for kjeleanlegget må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk. I spiskammere må ikke legges varmeledninger.

Oslo helseråd den 15. april 1936.

Efter bemyndigelse

15 APR 1936

Med tilbakesendelse
Oslo 15.4.36

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 19.07.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201701760-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sina Marie Haave | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ROSENBORGGATEN 13, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosenborggata 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av brannbalkonger og oppføring av 19 brannbalkonger, mottatt 12.07.2018.

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 201701760			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	30.09.2016	1/16
Plan 1. etasje og 2. etasje	E01	30.09.2016	1/17
Plan 3. etasje og 4. etasje	E02	30.09.2016	1/18
Plan 5. etasje og 6.etasje	E03	30.09.2016	1/19
Fasader og snitt	E04	30.09.2016	1/20
Detaljutsnitt og oppriss	E05	30.09.2016	1/23
Illustrasjoner 1	Q02	30.09.2016	1/24
Illustrasjoner 2	Q03	30.09.2016	1/25
Illustrasjoner 3	Q04	30.09.2016	1/26

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2018 av:

Sina Marie Haave - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hege.sandhaug@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: Rosenborg gt. 13.	Journalnr.: 66/1320	Tegn. nr.: 1-2.
Arbeidets art: Omlegging av tak.	Innlevert: 1275-66.	
Bygningens art:		
Byggherre: Livsforsikringsselskapet Gjensidige, Karl Johans gt. 16, Oslo - 1.		
Byggemelder: Murmester Arthur Vaksum, Schultz gt. 16, Oslo - 3.		

Dato 3. juni 1966. IS/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det må anbringes tilstrekkelige lyrer.
Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.
Statiske beregninger stemplet statisk kontrollert 27/5-1966 vedlegges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

I. Sundve.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Omlegging av tak.

Arbeidssted: Rosenborggt. 13.	Matr. nr.	Jnr. 66/1320

Byggherre:
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
Karl Johans gt. 16
Oslo - 1.

Ansvarshavende:
Murmester Arthur Vaksum
Sofies plass 3
Oslo - 1.

Dato 3. februar 1967.
HG/kl.

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

H. G.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Snøhetta AS
Skur 39 Vippetangen
0150 OSLO

Dato: 24.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201215422-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13B	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Ole Gustavsen	Adresse:	Rosenborggata, 0356 OSLO
Søker:	Snøhetta AS	Adresse:	Skur 39 Vippetangen, 0150 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 13 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215422			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Fasade øst	1.2 A.F-102	18.05.2012	1/13

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2013 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Ole Gustavsen, Rosenborggata, 0356 OSLO, ole@snohetta.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGDATA ING. ROLF RIKSFJORD
Lerkeveien 8
1476 RASTA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2020
ROLF RIKSFJORD	202005018 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	ROSENBORGGATA 13B	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Dan Sigmund Brattvik	Søker:	BYGGDATA ING. ROLF RIKSFJORD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Rosenborggata 13 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av døråpning i innvendig vegg, mottatt 18.10.2020.

Du 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 202005018			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Plan dekke			*5/10*

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
Dan Sigmund Brattvik, Øverbergveien 38, 1397 NESØYA

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
30.SEP.83 010461
TINGLYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Denne erklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	320		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Livsforsikringsselskapet Gjensidige			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i,f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 31542	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	793	21	B	781
2	B	330	22	B	616
3	B	305	23	B	781
4	B	781	24	B	781
5	B	888	25	B	616
6	B	330	26	B	781
7	B	305	27	B	781
8	B	781	28	B	616
9	B	888	29	B	781
10	B	330	30	B	781
11	B	305	31	B	616
12	B	781	32	B	1289
13	B	1218	33	B	781
14	B	305	34	B	305
15	B	781	35	B	330
16	B	1218	36	B	888
17	B	684	37	B	781
18	B	686	38	B	305
19	B	686	39	B	330
20	B	781	40	B	888
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr 10.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 90% av overdragelsessummen ifølge første skjøte til eierne og senere etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Livsforsikringsselskapet GJENSIDIGE

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 214	Bnr. 320	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Livsforsikringsselskapet Gjensidige			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 31542	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
4 1	B	781	21		
4 2	B	305	22		
4 3	B	330	23		
4 4	B	888	24		
4 5	B	781	24		
4 6	B	305	26		
4 7	B	330	27		
4 8	B	888	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		31542	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr 10.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 90% av overdragelsessummen ifølge første skjøte til eierne og senere etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

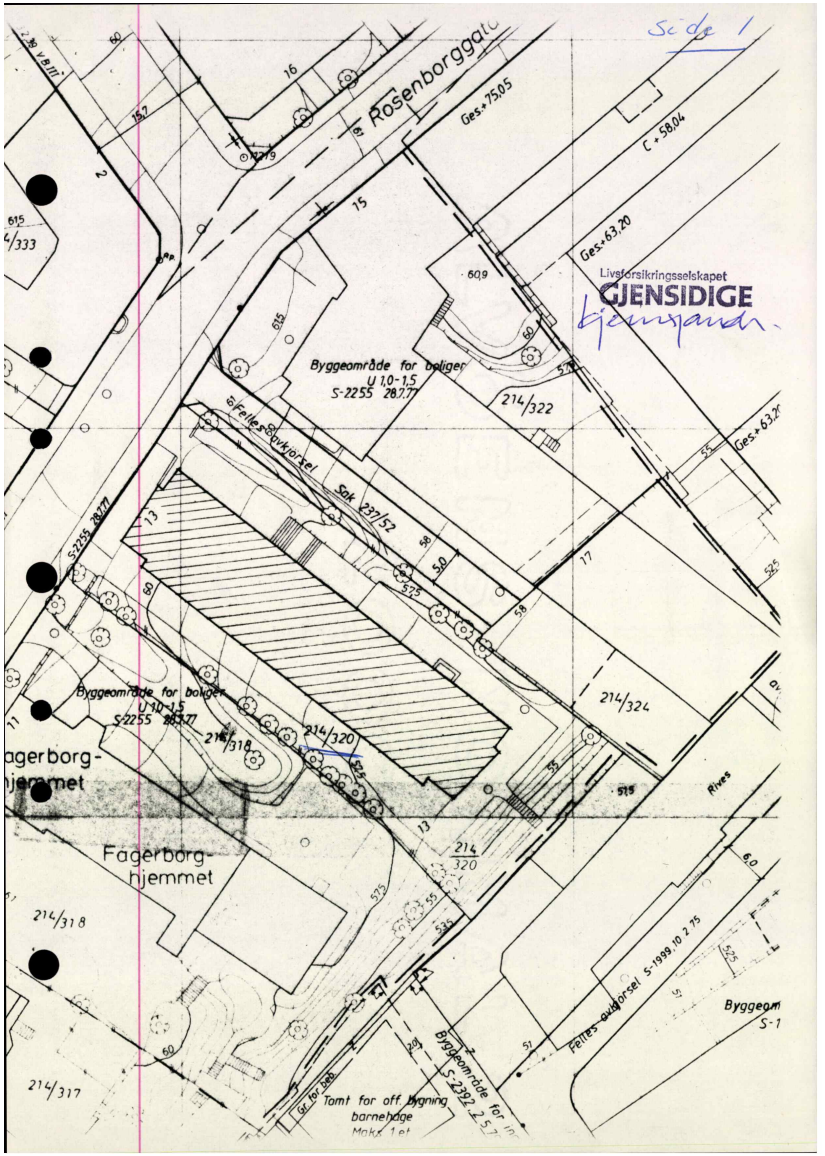
Dato

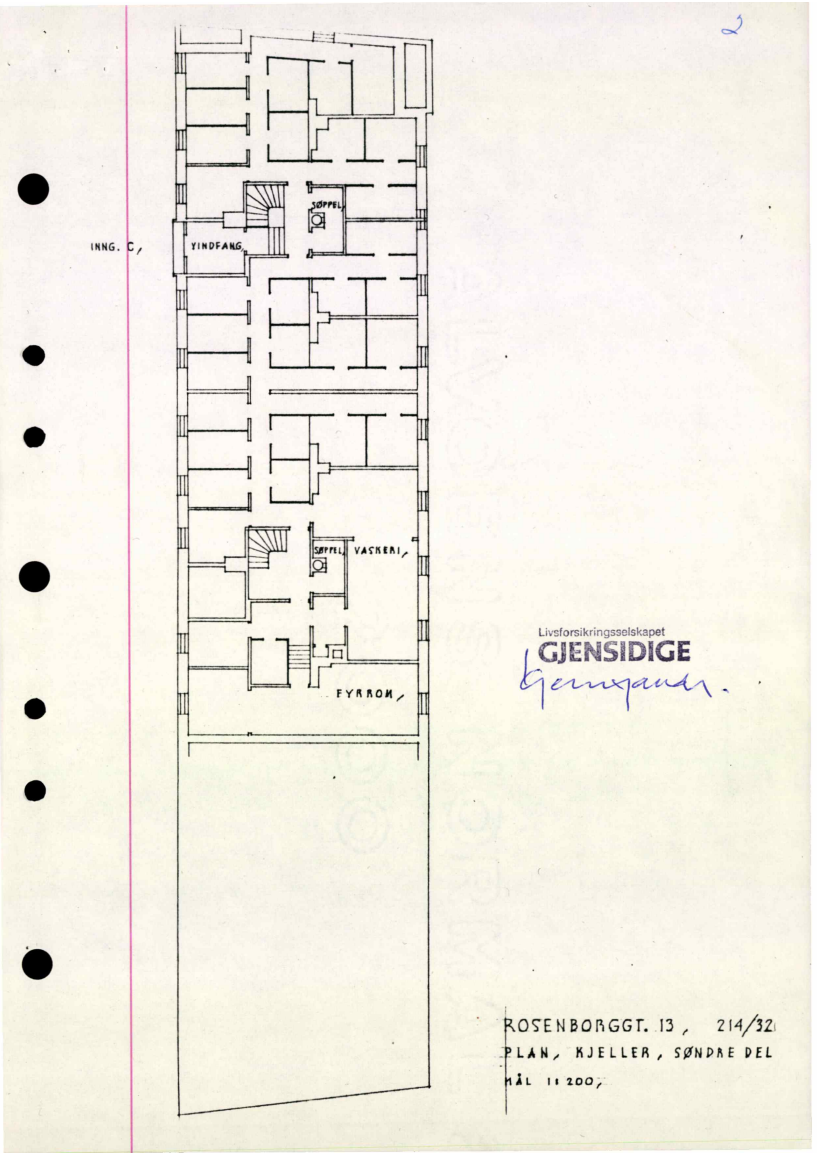
Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

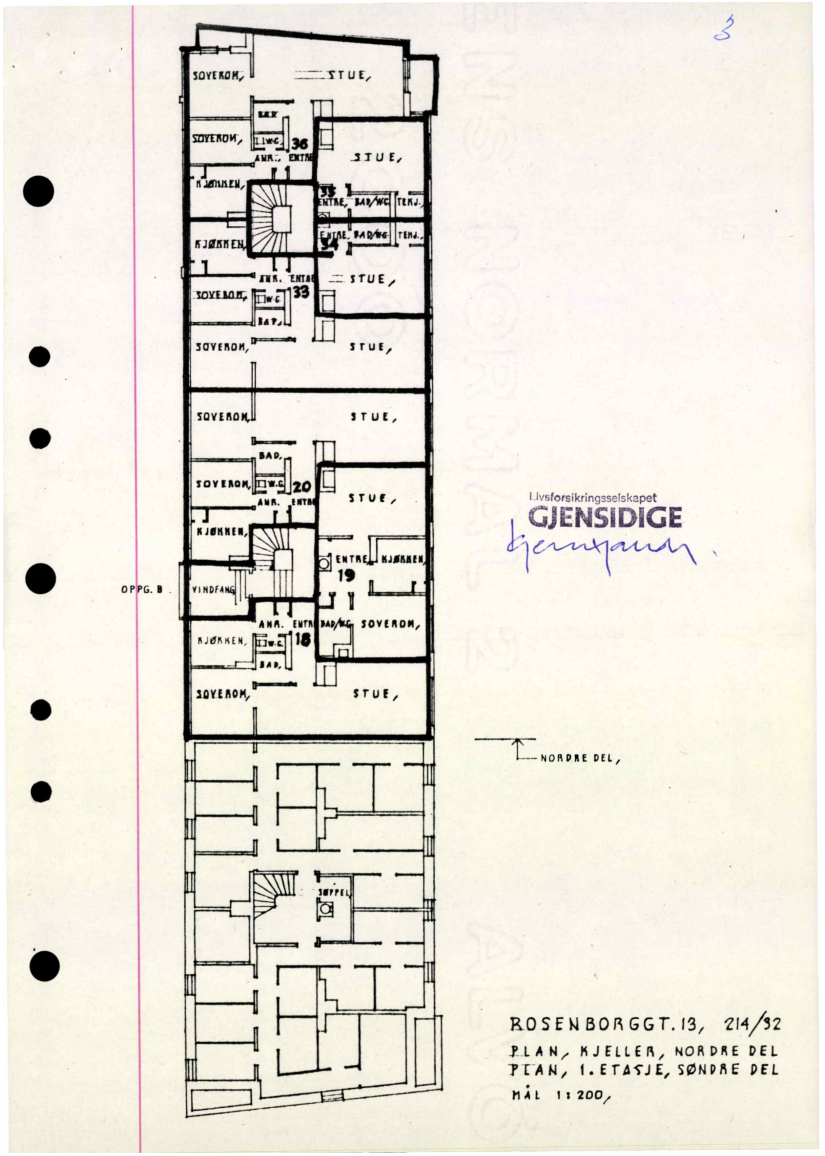
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

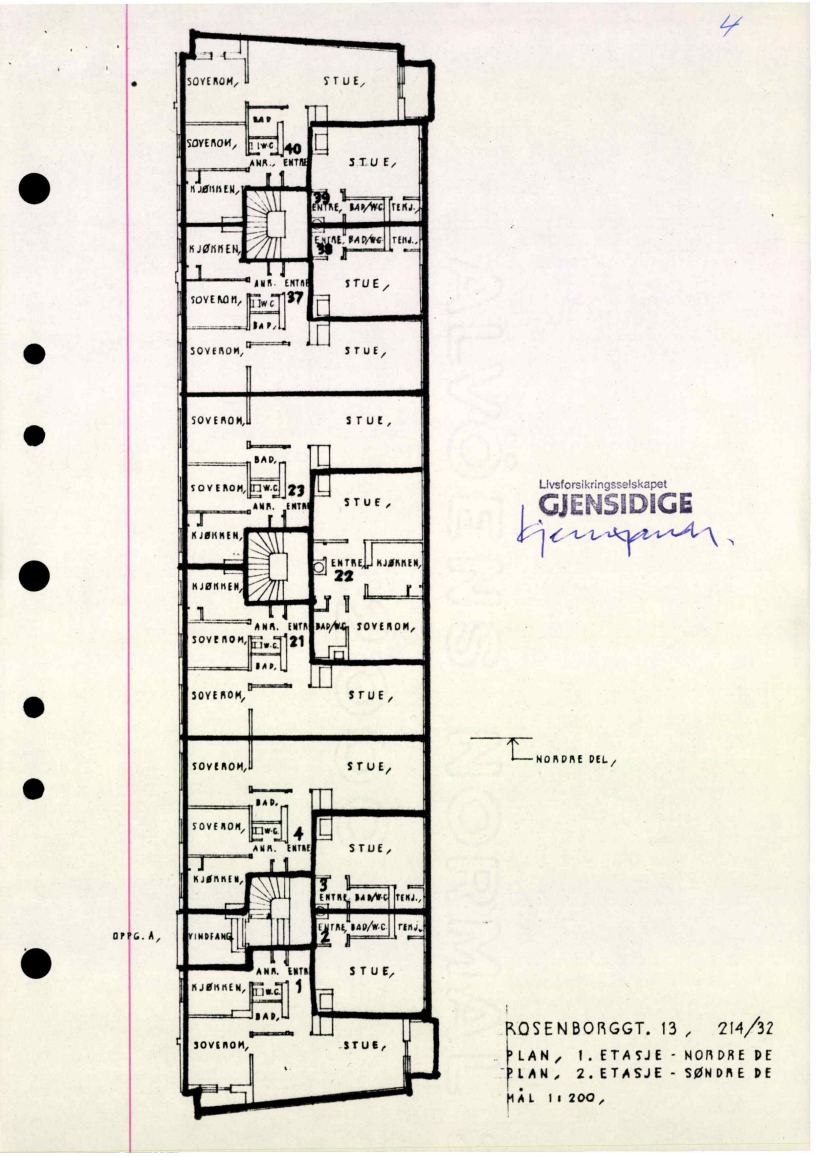

Side 1
Rosenborggata
Ges+75,05
C+58,04
Ges+63,20
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
214/322
Felles kjørekjørel
Sok 237/52
214/324
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
214/318
214/320
Fagerborg-
hjemmet
Rives
214/317
Felles adkomst S-1999.10.2.75
Tomt for off. bygning
barnehage
Maks 1 et


2
INNG. C
YINDFANG
SØPPEL
SØPPEL
VASKERI
FYRROM
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
ROSENBORGGT. 13, 214/32
PLAN, KJELLER, SØNDRE DEL
MÅL 1:200,

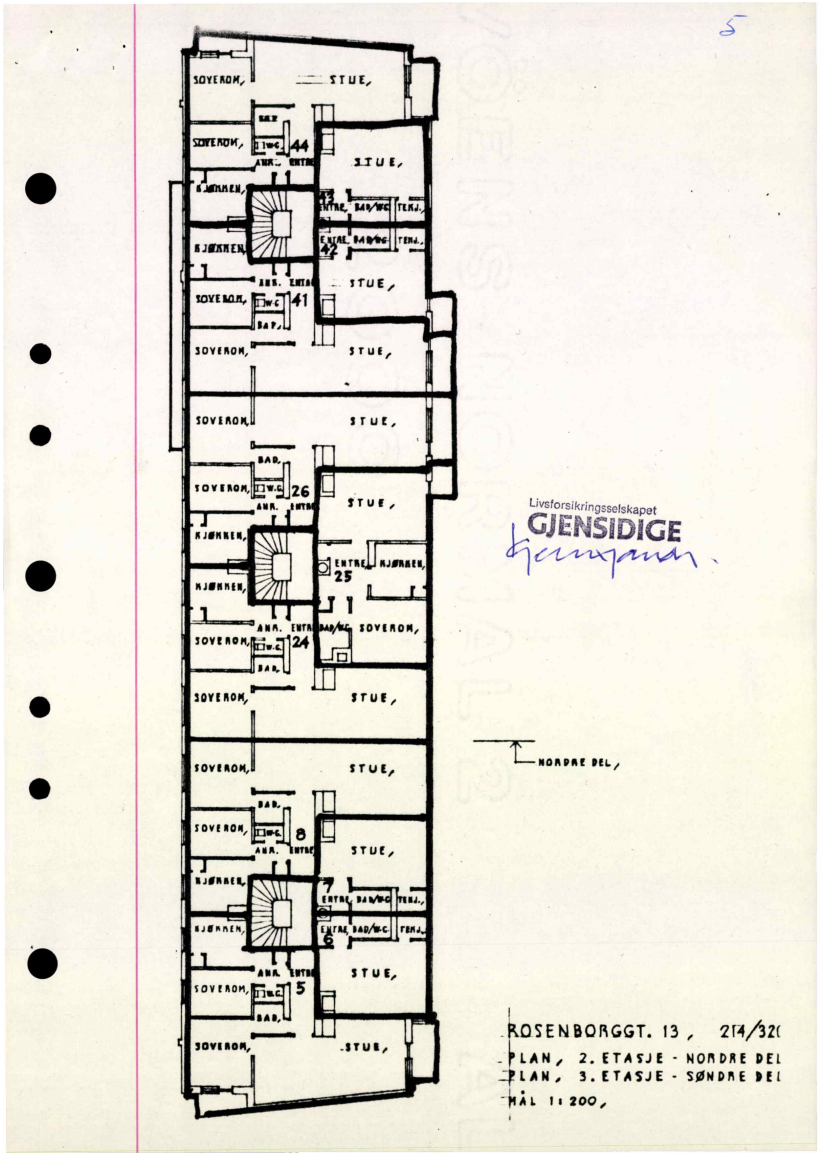
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:45



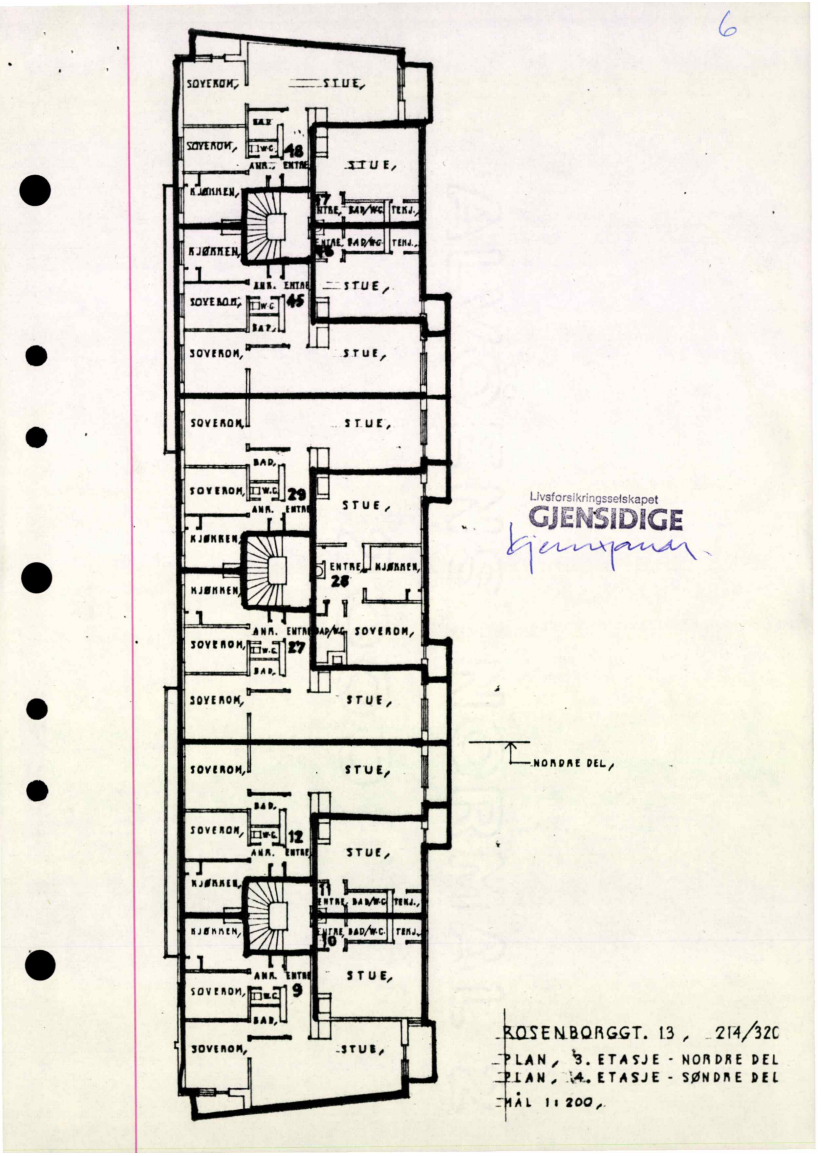
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:45

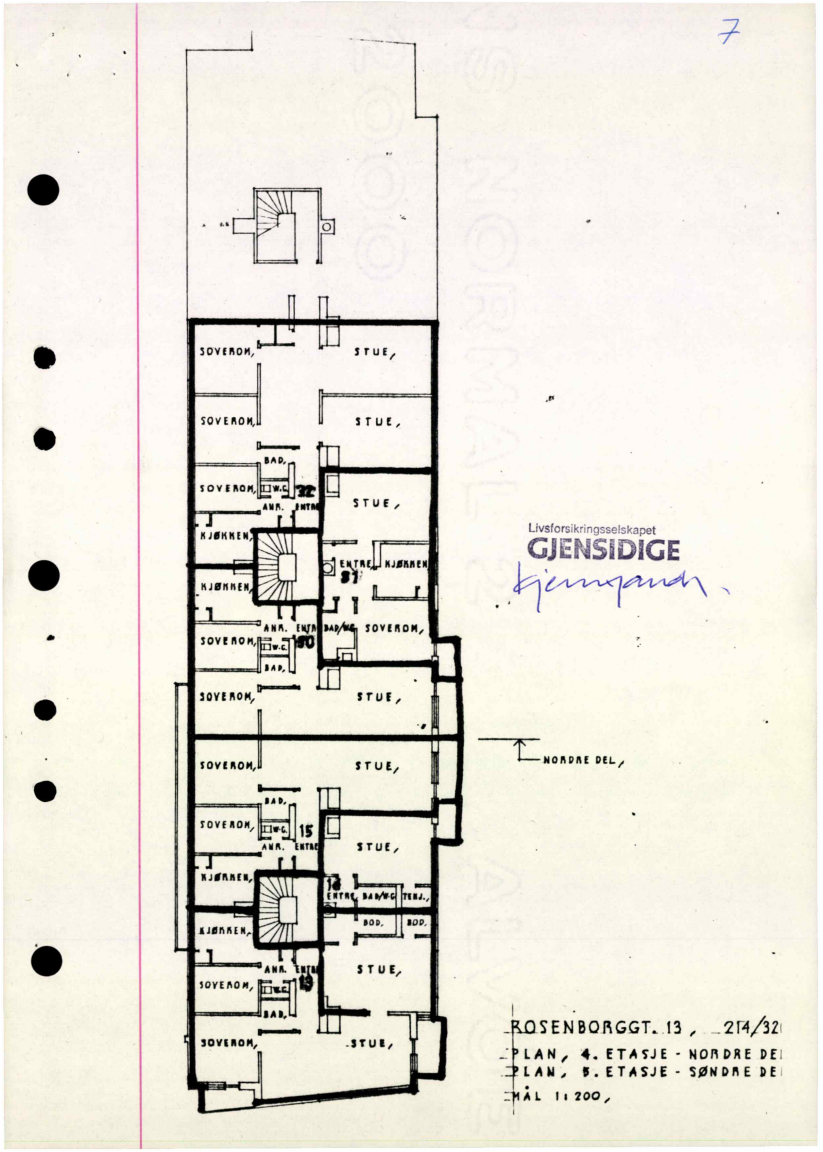


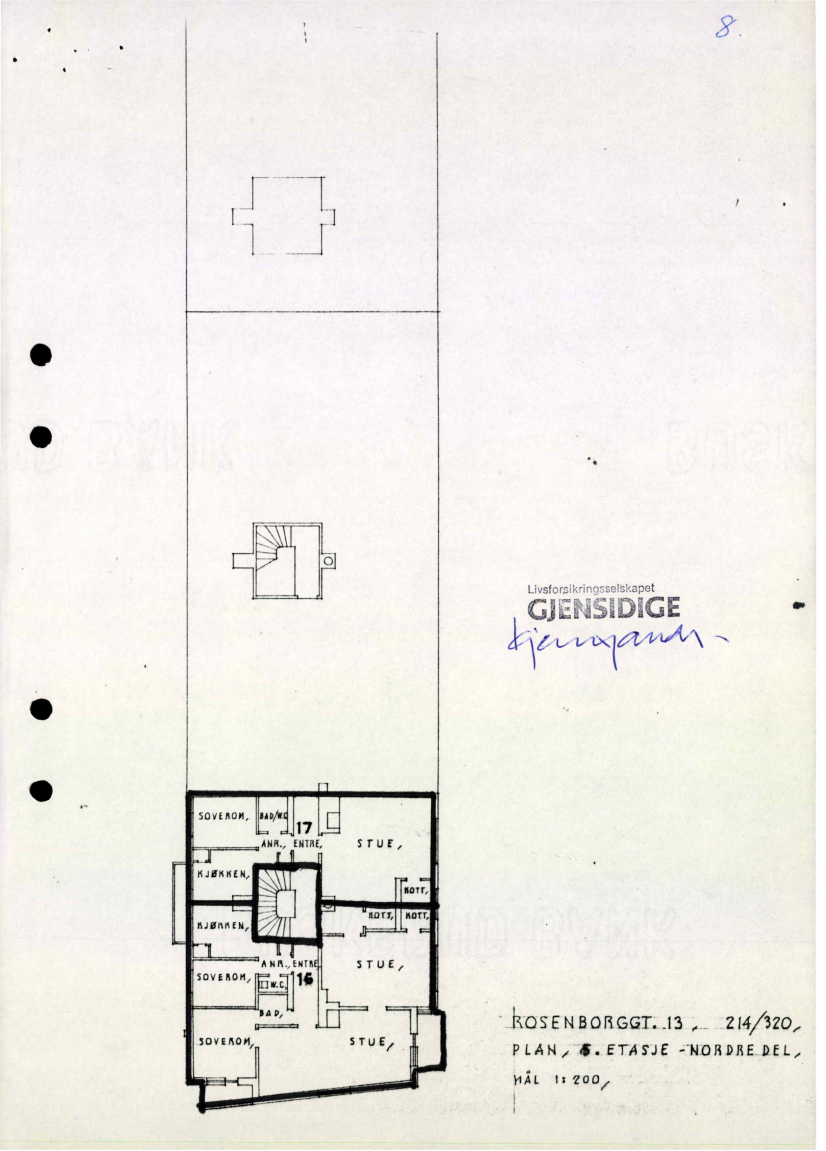
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:45



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:45




7
SOVEROM,
STUE,
BAD,
W.C.
ANR. ENTRE
KJØKKEN,
ENTRE
BAD/WC
TERR.
BOD.
NORDRE DEL,
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
ROSENBORGGT. 13 , 214/32
PLAN, 4. ETASJE - NORDRE DE
PLAN, 5. ETASJE - SØNDRE DE
MÅL 1:200,


8.
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
SOVEROM,
BAD/WC
ANR., ENTRE,
STUE,
KJØKKEN,
KOTT,
W.C.
BAD,
ROSENBORGGT. 13 , 214/320,
PLAN, 5. ETASJE - NORDRE DEL,
MÅL 1:200,

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

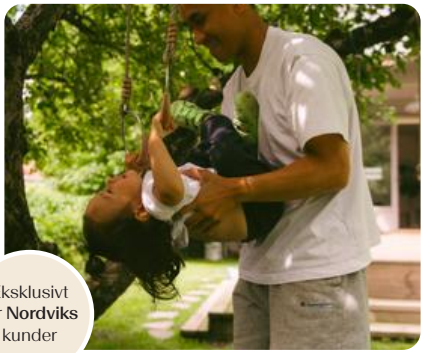
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0186/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 13B 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 320, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no