NORDVIK

Rosenborggata 13A

1 soverom | 25 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rosenborggata 13A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.01.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og arealsmart 2r selveier med peis og solrik balkong.
Varmtvann & internett ink., heis og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 880,-**
Totalpris	**4 452 201,-**
Fellesgjeld	**43 321,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 338,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Eierseksjon**

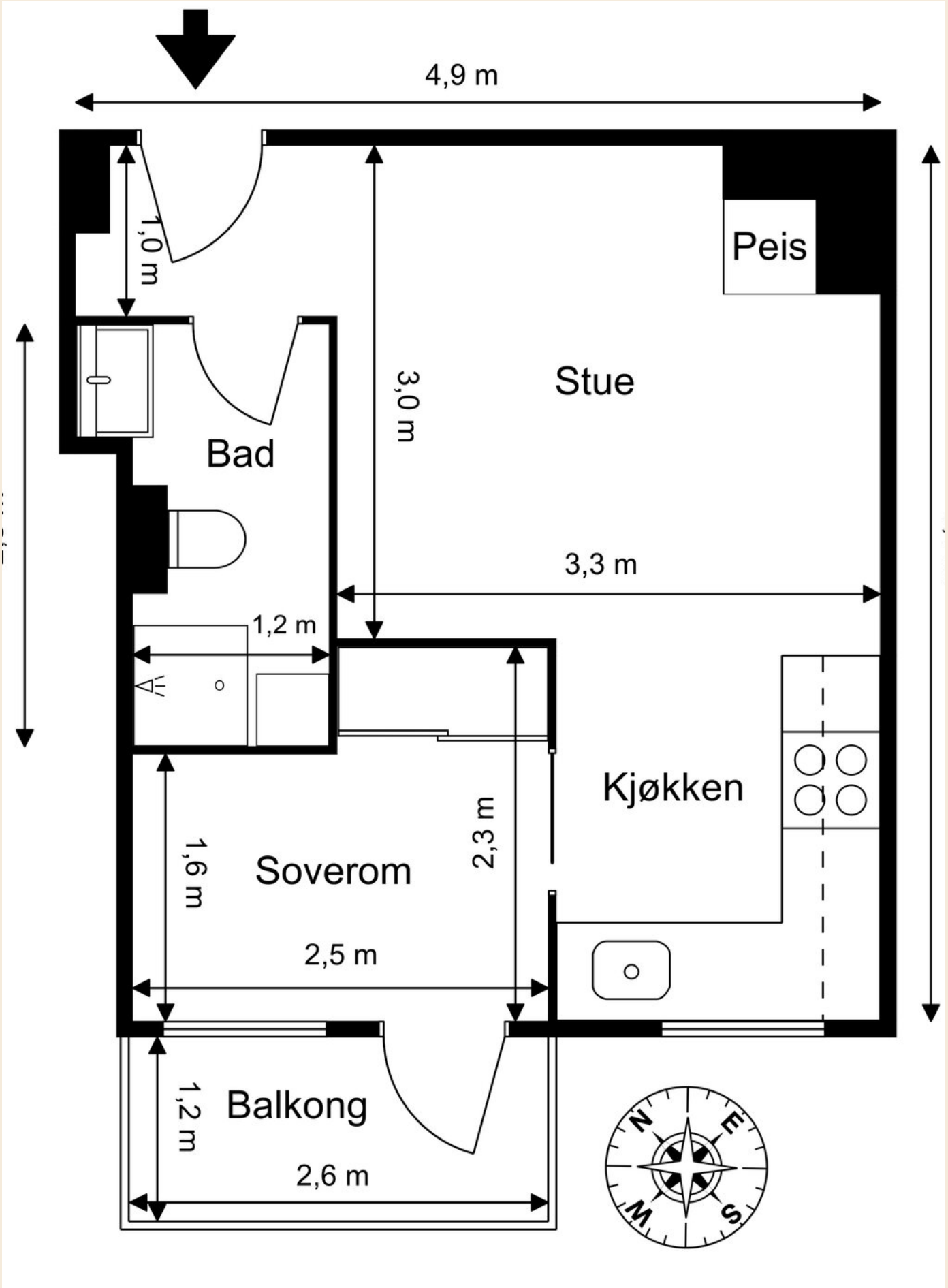
Kort fortalt

Lys, stilsikker og arealeffektiv 2-roms selveier med solrik balkong og moderne uttrykk. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje, og hver kvadratmeter er utnyttet til det maksimale.

Leiligheten ligger i en ettertraktet og tilbaketrukket gate sentralt på Majorstuen. Umiddelbar nærhet til butikker, restauranter, kafeer, parker, offentlig transport og mye mer.

- Solrik, sørvestvendt balkong mot hyggelig gatetun
- Moderne kjøkken oppgradert i 2022 med nye fronter, benkeplate og hvitevarer
- Nymalte vegger holdt i lune, tidsriktige fargetoner
- Bad og gulv fra 2015
- Peis
- Vinduer og balkongdør fra 2017
- Opplegg for vaskemaskin på badet og fellesvaskeri i kjeller
- Lagringsplass i kjellerbod
- Heis i bygget
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene

Planløsning























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0584/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 13A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 320, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Constance Averlid

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 421 580,- (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.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm.
Total BRA: 25 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
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
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Tidsriktig og stilsikkert kjøkken oppgradert i 2022. Kjøkkeninnredning med eldre kjøkkenskrog, men oppgradert med nye, glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Komfyrvakt og avløpspumpe under servanten. Det er godt med skap- og benkeplass.

Lys, effektiv og innbydende stue med plass til både sofa med tilhørende møblement og spisebord ved kjøkkenet. Leiligheten har stilrene overflater med pent gulv, downlights i himling og veggene er malt i lune, tidsriktige fargetoner. Stort vindu sikrer godt med lys og luft. Videre sikrer den flotte peisen behagelig varme og skaper hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det er adkomst til soverommet via plassbesparende skyvedør.

Soverom:
Lunt og innbydende soverom med utgang til balkong. På soverommet er det plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. Fra soverommet er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 3 kvm. Balkongen ble etablert i perioden 2016-2018. Her er det plass til utemøblement, grill og beplanting.

Bad:
Flott, delikat bad pusset opp i 2015 (ifølge tidligere salgsoppgave). Badet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på vegg og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og regndusj, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skap, hvit servant og blandebatteri og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte veggoverflater og fliser på badet. Veggene er malt i senere tid.
Himling: Malt overflate i himling. Downlights i entrée, stuen og på badet. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,45 - 2,57 meter.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har byttet ut alle spotter i leiligheten i 2024. Usikker på hvor dokumentasjonen er.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 17.01.2022

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Rotter ved søppelkassene, men tiltak er satt inn og de er fjernet.

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? Tidligere salgsoppgave.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Nora-prosjektet i Sporveisgata.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca. 3 kvm. Balkongen ble etablert i perioden 2016-2018.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass og balkongdør er datert 2017. Vindusglass er datert 1994.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-38.
- Innvendig dører med 3-speils malt overflate og glatt malt overflate.

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

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Baderomsdøren subber i karm og skyvedør inn til soverom er noe hard å lukke/åpne. Skyvedøren mangler styringspinne i bunn og håndtak.
Det registreres kondens på vindusglass på soverommet. Dette kan skyldes dårlig ventilering.

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra servanten på badet.

- Vannledninger:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Fordelerskap er plassert på bad. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist og det er ikke registrert luke.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 19 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Mindre fall i området rundt dusjen.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp.
Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres enkelte avskallinger på flisene.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist enkelte fliser som er sprukket og enkelte riss/sprekker i flisfugene.
Enkelte silikonfug er ufagmessig utført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon på bad og membranen. Usikker fremtidlig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Panelovn
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 300,- kr per måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 338,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, forretningsførerhonorar, betjening av andel fellesgjeld, styrehonorar, revisjon, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr 1 739,–
Kapitalkostnader kr 350,–
Internett kr 249,– pr.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 994 646,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 978 585,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet 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.

Det ble bestemt på årsmøtet i 2025 at sameiet skulle innhente tilbud på drenering av bygget og at det skal installeres nytt callingsystem.
Callingsystemet skal etter planen installert ila 2025, mens tilbudene på drenering skal presenteres på neste årsmøte, hvor det da skal stemmes om hvordan det skal finansieres.

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
-Sameiet er i gang med rørfornying - 2020.

Forretningsfører
Solibo AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 43 321,-pr. 01.01.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 344,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 96 711,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 163 161,-.

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.vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Majorstuen og Bislett i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra og Rema 1000 ligger begge kun 2 minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

Det er mange barnehager i umiddelbar nærhet, Rosenborg Barnehage er feks 2 minutters gange unna leiligheten.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 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.

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

Leiligheten er byggemeldt som 1-roms. Kjøkken er flyttet, og dagens soverom var tidligere kjøkken. Vegg er flyttet ut mot stuen.

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

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

Pågående byggesaker:
Nora-prosjektet:
Pilestredet 75C - bygg N - Oppussing og endring av fasader. Saksnummer 202302733
Søknaden gjelder oppussing av alle fasader i Bygg N i Pilestredet 75 C. Oppussingen innebærer tilbakeføring og gjenåpning av enkelte vinduer i fasader, samt etablering av noen nye. Tiltaket er prosjektert i samråd med Byantikvaren.

https://roislandco.no/boligprosjekter/velkommen-til-nora/

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger. Saksnummer 202209779
Pilestredet 75 - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202315311
Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Saksnummer 202210273

På vegne av KLP Eiendom har Arcasa Arkitekter sendt søknad om rammetillatelse for Pilestredet 75 C. Tiltaket forholder seg til detaljreguleringen som ble vedtatt i desember 2020, og består av boliger i fra 2-10 etasjer samt underetasje med parkering, boder, sykkelparkering, tekniske rom etc. AFRY Norway AS vil på vegne av tiltakshaver Boligbygg Oslo KF søke om rammetillatelse til oppføring av nytt teknisk takoppbygg for ventilasjon. Byggets tekniske anlegg oppgraderes ved utskiftning av en-til-en og anses derfor ikke som søknadspliktig. Rommets størrelse vil være på ca. 90 kvm, med trapperom i tillegg. Totalt vil arealet utgjøre ca. 100 kvm. Ny gesimshøyde vil utgjøre 32,2 meter. Planen er et boligkompleks med 165 leiligheter; med næringsvirksomhet i 1. etg

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779. Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m².

Støy og redusert fremkommelighet i byggeperioden må forventes.

Pågående byggesaker
Rosenborggata 14 - oppføring av balkong. Saksnummer 202512406
Vibes gate 21 A - bruksendring av lokale i underetasje fra næring til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202508578
Vibes gate 19 A-D - oppføring av balkonger. Saksnummer 202509877

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/320/7:
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

07.01.2026 - Dokumentnr: 17085 - 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: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 305/31542
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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar per stk. (Maks faktura 2. stk)
Privatvisning er gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 500,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 121 720,- 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 13. januar 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Rosenborggata 13A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

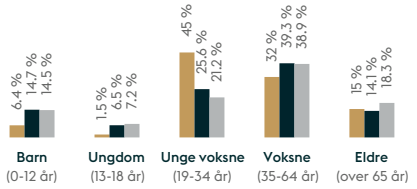
Offentlig transport

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

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	**5 min** 0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	**5 min** 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	**6 min** 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 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

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

Rosenborggata 13A
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1940
BRA:	30 m^2
BRA-i:	25 m^2
Rapportdato:	7.1.2026 (Gyldig til 7.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	9	0	1

Supertakst

GNR: 214 BNR: 320 SNR: 7

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Rosenborggata 13A
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38785

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Slitasje på listverk og dør subber i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter i etasjeskille i etasjeskillet.
Kjøkken	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Boligen har enkelte eldre avløpsrør og sen avrenning fra servanten på badet.
Vannledninger	Boligen har eldre vannledninger og det er ikke registrert avrenning fra fordelerskapet.
Våtrom - Overflater	Det er ikke tilfredstillende fall på gulv. Enkelte sprekker i fliser og fuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon på membranen.
Våtrom - Sanitærutstyr	Det er fuktskader pga vannsøl/fukt, på baderoms innredningen. Manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Selger er ikke kjent med hvor bereder er plassert. Det er informert om felles varmtvann i bygget.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Dagens soverom var tidligere kjøkken og vegg er flyttet ut mot stuen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.1.2026	**7.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Constance Averlid**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel:

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Rosenborggata 13A, 0356 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**320**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		

Byggeår: **1940**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt samsvarserklæring fra bolig elektrikeren datert 2024-03-14 merket: "Stua: Monter nye spotter bad: Montere nye spotter."	Ja
2022	Selger har fremlagt faktura fra Maxbo vedrørende skyvedørsgarderobe på soverom.	Ja
2022	Selger har fremlagt bestilling/beskrivelse fra kjøkken skredderen for kjøkkenfronter og benkeplate.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**25**	**25** Romfordeling: Entré/stue/kjøkken, soverom og bad.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: 0	**5** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**30**	**25**	**5**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 7.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i perioden 2016-2018. Det er innhentet ferdigattest datert 19.07.2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår med normal stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-38. Innvendig dører med 3-speils malt overflate og glatt malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass og balkongdør er datert 2017. Vindusglass er datert 1994. Ukjent alder på entrédør og innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Baderomsdøren subber i karm og skyvedør inn til soverom er noe hard å lukke/åpne. Skyvedøren mangler styringspinne i bunn og håndtak.
Det registreres kondens på vindusglass på soverommet. Dette kan skyldes dårlig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling av listverk anbefales.
Utskifting av eldre vindu bør påregnes i tiden som kommer.
Anbefaler å se på muligheten til å justere innvendig dører og montere styringspinne/handtak. Dette for å bedre funksjonaliteten og hindre slitasje.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkkenskrog av eldre dato. Kjøkkenfronter, benkeplate, vask og hvitevarer fra 2022. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Komfyrvakt og avløpspumpe under servanten. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Avkast bør føres over/ut av skap.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Dagens soverom var tidligere kjøkken og vegg er flyttet ut mot stuen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,48 m.
Bad: 2,37 m.
Stue/kjøkken: 2,45 - 2,57 m.
Soverom: 2,56 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og flytting av kjøkken.
Ukjent omfang og alder.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra servanten på badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør på egnet produkt. Om dette ikke fungerer anbefales det kontroll/rens av rørlegger. Dette for å bedre avrenningen fra servanten.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Fordelerskap er plassert på bad. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist og det er ikke registrert luke.

Info:
Stoppekran er montert i luken på soverommet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende avrenning fra fordelerskapet.

6.8 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 17.01.2022 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Deler av anlegget har manglende samsvarserklæring. Det er kun fremlagt samsvarserklæring for spotter i stue og bad.

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

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder og det er derfor ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilering med lufteventil i yttervegg og spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav.

6.11 Våtrom



Hjelpesluk

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i 2015.

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



Hovedsluk

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 19 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Mindre fall i området rundt dusjen.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres enkelte avskallinger på flisene.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist enkelte fliser som er sprukket og enkelte riss/sprekker i flisfugene.
Enkelte silikonfug er ufagmessig utført.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Som en sikkerhet anbefales det å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert.
Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Utskifting av fliser og fuger med skader gjøres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon på bad og membranen. Usikker fremtidlig funksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, blandebatteri med regndusj og håndholdt slange. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Ellers annen kompenserende løsning.
Strakstiltak anses ikke som nødvendig på servantskap. Utskifting gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra entré inn mot badet. Dette er et området om ikke er spesielt utsatt for fritt vann men var eneste lettveggen.
Vegg mot våtsone er inn mot nabo og i mur fra soverommet.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 38,7%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

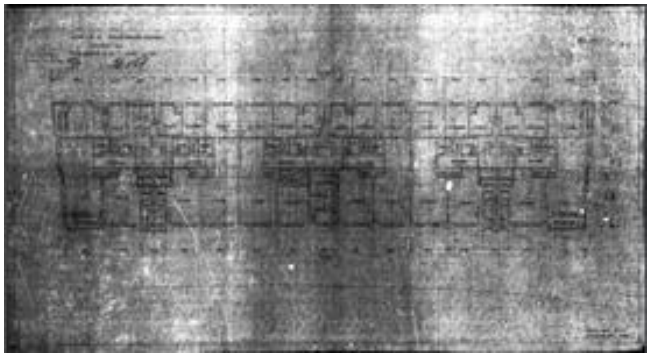
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Averlid, Constance Louise	9578-5999-4-3720944	2026-01-06 22:22:37

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
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0584/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 13A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Constance Averlid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2020

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: 1192282
Forsikret i: Watercircles Norge AS

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har byttet ut alle spotter i leiligheten i 2024. Usikker på hvor dokumentasjonen er.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.01.2022

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rotter ved søppelkassene, men tiltak er satt inn og de er fjernet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nora-prosjektet i Sporveisgata.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0584/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Averlid, Constance Louise	**2026-01-06**

Identifikasjon

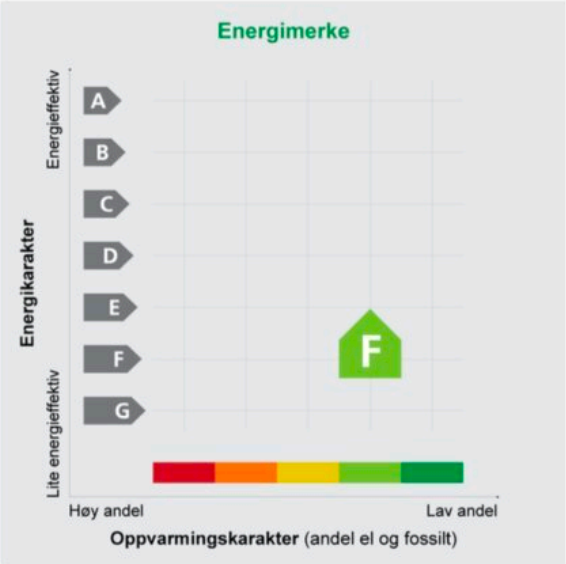
bankID Averlid, Constance Louise

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 13 A
Postnr	0356
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	214
Bnr.	320
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80518137
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-510987
Dato	23.12.2014



Eier	DNB LIVSFORSIKRING AS
Innmeldt av	AUDUN FINSVEEN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Rosenborggaten 13**

12.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.01.2026

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 13
Organisasjonsnr:	982 487 994
Gnr./bnr:	214 / 320
Eier(e):	Constance Averlid
Seksjonsnr:	7
Adresse:	Rosenborggata 13A, 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 per 01.01.2026 - 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

Total andel fellesgjeld:

kr 43 321

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1 739,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 350,– pr. md.
Internett	kr 249,– pr. md..
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2 338,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 344	kr 48 012

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.:

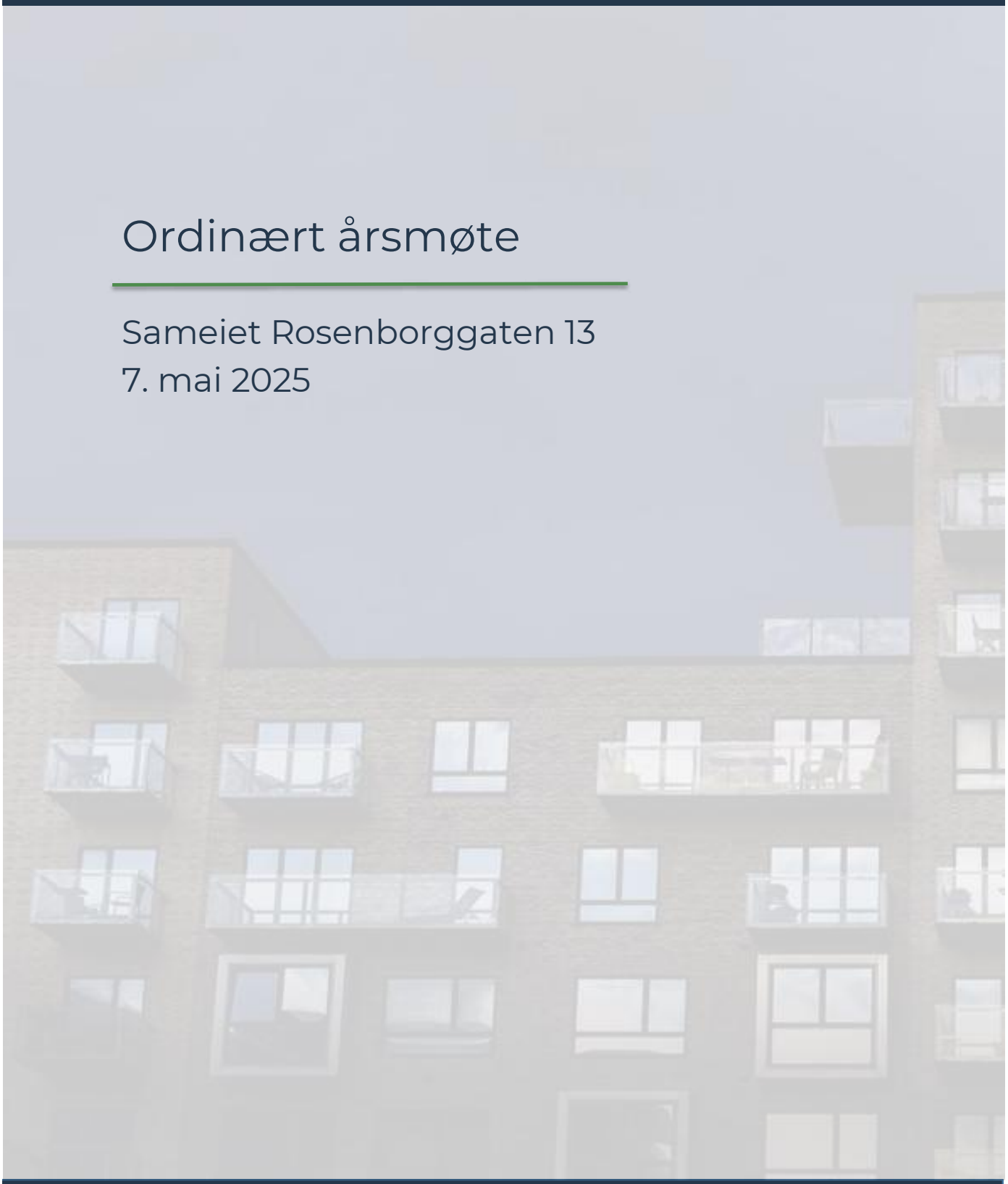
Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Rosenborggaten 13
7. mai 2025



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: 07.05.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Thon Hotel Slottsparken

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR ALLE I SAMEIET
7. DEFIGO – DIGITALT ADGANGSSYSTEM
8. DRENERING OG NEDGRAVING AV AVFALLSSTASJON

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 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2026
Styremedlem	Annika Masud Pedersen	På valg:	2025
Styremedlem	Andre Karama	På valg:	2026
Styremedlem	Juni Borge Gottschalk	På valg:	2025
Varamedlem	Jacopo Righetti	På valg:	2025

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.

Ny vaktmesteravtale

Styret har gjennomført bytte av vaktmesteravtale, ny leverandør er nå Vaktmester Andersen. Denne avtalen er byttet da styret ikke var fornøyd med utførelsen av vaktmesteroppgaver fra tidligere avtale. Vi har nå god dialog med ny vaktmester og håper at det vil fungere bedre med ny leverandør – styret er så langt godt fornøyde med valget.

Status heiser

De siste fire årene har sameiet opplevd betydelige utfordringer med heisene, noe som har medført store utgifter og mye frustrasjon. For å få bedre kontroll på kostnadene og få en mer oversiktlig feilhistorikk, valgte styret i fjor å avslutte serviceavtalen med Schindler Heis. En av hovedutfordringene med tidligere leverandør var at det sjelden var samme heismontør som utførte arbeidene, noe som gjorde det vanskelig å identifisere og løse de underliggende problemene. I tillegg opplevde styret dårlig oppfølging og utilfredsstillende kommunikasjon både under og etter servicebesøk.

Etter overgangen til Lian Heis har situasjonen forbedret seg betydelig. Nå mottar styret skriftlige rapporter etter hvert servicebesøk, og kommunikasjonen er langt bedre. Den nye serviceavtalen med Lian Heis innebærer fire årlige servicebesøk, mot tidligere to, noe som vi håper vil bidra til at feil oppdages og utbedres på et tidligere tidspunkt. I tillegg er den nye avtalen rimeligere både i form av årlig servicekostnad og timepris for arbeid som går utover selve serviceavtalen.

Den totale heiskostnaden de siste 4 årene er 894 943kr.

- 2021: 117 119kr
- 2022: 327 986kr
- 2023: 124 741kr
- 2024: 325 097kr

Styret har derfor stor tro på at denne endringen vil føre til en mer stabil og kostnadseffektiv drift av heisene fremover.

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 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Rosenborggaten 13

Orgnr: 982 487 994

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**390 787**	**855 519**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	96 711	-248 808
Endring av egenkapital	0	4 853
Tilgang lån	4 000 000	0
Avgang Lån	22 158	0
Avdrag lån	4 013 355	220 777
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**61 198**	**-464 733**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**451 985**	**390 787**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	771 670	700 701
Kortsiktig gjeld	319 685	309 913
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**451 985**	**390 787**

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 159 040	2 193 384	2 194 000	2 202 221
Annen driftsrelatert inntekt	2	700 268	793	0	424 105
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 859 308**	**2 194 177**	**2 194 000**	**2 626 326**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	12 690	12 690	12 690	14 100
Styrehonorar/Lønn	4	90 000	90 000	90 000	100 000
Forsikring		180 082	165 559	182 500	198 100
Forretningsførsel		70 000	102 545	70 000	72 500
Revisjon		10 717	6 754	7 500	7 300
Kommunale avgifter		405 400	342 409	406 000	458 000
Energi/fyring	5	770 988	699 815	525 000	788 700
Kabel-TV/internett		182 555	260 041	150 000	39 000
Vedlikehold	6	332 984	198 867	226 000	230 000
Vaktmestertjenester		128 520	119 556	0	140 000
Renhold	7	87 168	95 848	0	77 150
Andre driftskostnader	8	198 462	80 054	318 000	56 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 469 565**	**2 174 138**	**1 987 690**	**2 180 950**
DRIFTSRESULTAT		**389 743**	**20 039**	**206 310**	**445 376**
Finansinntekter	9	35 740	20 868	0	18 100
Finanskostnader	10	328 773	289 715	308 000	300 315
RESULTAT FINANSPOSTER		**293 032**	**268 847**	**308 000**	**282 215**
Resultat		**96 711**	**-248 808**	**-101 690**	**163 161**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	96 711	-248 808		
SUM DISPONERING		**96 711**	**-248 808**		

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC Oneflow ID 10249244 Page 2 / 8

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-15 675	-2 026
Forskuddsbetalte kostnader	12	15 395	0
Bankinnskudd		771 951	702 727
SUM OMLØPSMIDLER		**771 670**	**700 701**
SUM EIENDELER		**771 670**	**700 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-3 760 621	-3 857 332
SUM EGENKAPITAL		**-3 760 621**	**-3 857 332**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 212 607	4 248 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 212 607**	**4 248 120**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		298 159	264 051
Påløpt rente		21 526	27 670
Annen påløpt kostnad		0	18 192
SUM KORTSIKTIG GJELD		**319 685**	**309 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**771 670**	**700 701**

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2024
Kabel-TV/Internett	0
Kapitalkostnader 1	207 528
Terrasse	23 280
Bod	12 000
Innbetaling på IN-avtale	457 460
Sum annen driftsinntekt	**700 268**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 690.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 90 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	30 800
Fjernvarme	740 188
Sum energi/fyring	**770 988**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	7 887
Drift/vedlikehold heis	325 097
Sum vedlikehold	**332 984**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	13 919
Renhold	73 249
Sum renhold	**87 168**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie maskiner	7 887
Egenandeler forsikring	20 000
Vaktmestertjenester tillegg	91 428
Renhold tillegg	5 363
Annen fremmed tjeneste	36 228
Vaskeri	2 495
Kontingenter	2 842
Øredifferanser	-1
Bank og kortgebyrer	9 958
Omkostninger inkasso	3 780
Annen kostnad	3 206
Sum andre driftskostnader	**183 186**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	18 007
Kundeutbytte forsikring	17 733
Sum finansinntekter	**35 740**

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	214 984
Annen rentekostnad (IN-lån)	113 788
Sum finanskostader	**328 773**

NOTE 11 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-3 857 332
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	96 711
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 760 621**

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	15136
Andre forskuddsbetalte kostnader	258
Sum forskuddsbetalte kostnader	**15 395**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**OBOS**	**OBOS**
Lånenummer	1636.87.54882	9820.75.12257	9820.78.323
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2016	2020
Løpetid	15 år	25 år	15 år
Innfrielseår	2039	2041	2035
Rentesats (nominell)	7,20 %	7,40 %	7,40 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 000 000**	**950 000**	**1 002 256**
Lånesaldo 01.01	0	753 152	3 494 968
Opptak i periode	4 000 000	0	0
Avdrag i periode	83 032	22 158	3 494 968
Lånesaldo 31.12	**3 916 968**	**730 994**	**0**

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

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 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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

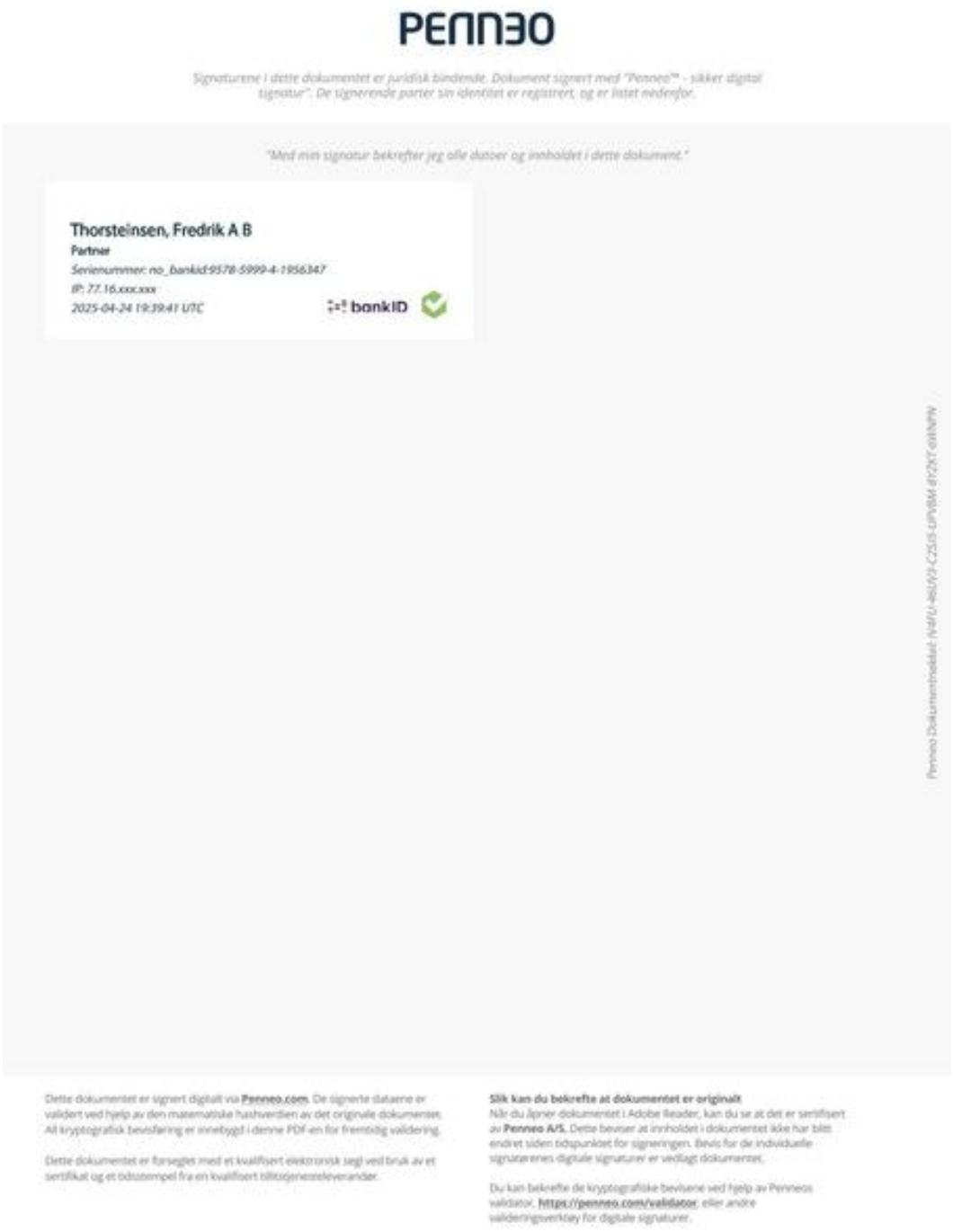
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

Prosess: Dokumentpakke: 0d8f3140-4b0c-43... (2025-...) (...) (...)

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."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-24 19:39:41 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: [illegible]

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2styremedlemmer

Jacopop Righetti stiller til valg som styremedlem for 1 år
Wendi Kazonza stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av varamedlemm

Marit Sandvik stiller til valg som varamedlem for 2 år

6. FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR ALLE BEBOERE I SAMEIET

Forslagsstiller:

Marit Sandvik

Forslagsstillers saksfremstilling:

For å imøtekomme de nasjonale beredskapsrådene så bør hver beboer ha på lager mat, drikke og utstyr som kan brukes hvis behovet melder seg. Jeg ønsker at sameiet kartlegger muligheten for å finne et tilgjengelig lokale i kjelleren/ et sikkert lagringssted som kan brukes til dette formålet. Hvis man finner et slikt lokale kan beboerne organisere en komite som organiserer innsamling av midler som går til innkjøp av det som står på beredskapslisten utsendt av myndighetene, slik at alle beboerne i sameiet står bedre rustet i en evt krisesituasjon.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet skal kartlegge muligheten for å finne et tilgjengelig lokale i kjelleren som kan brukes som et felles beredskapslager for alle beboere i sameiet.

Styrets vurdering:

Styret er positive til å kartlegge om det finnes et egnet lokale i kjelleren som kan benyttes. For at dette skal kunne realiseres, må det imidlertid opprettes en egen komité som får ansvar for innkjøp, påfyll og daglig drift. Det presiseres at dette tiltaket ikke skal medføre ekstra arbeid for styret; all oppfølging og drift må håndteres av den opprettede komiteen. Eventuelle kostnader knyttet til innkjøp, påfyll og drift skal dekkes av brukerne selv, enten gjennom egenbetaling eller på annen måte som komiteen organiserer. Sameiet vil ikke dekke løpende driftsutgifter.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge muligheten for å benytte et lokale i kjelleren. Det forutsettes at

- Det opprettes en egen komité som får ansvar for innkjøp, påfyll og drift.
- Alle kostnader til drift og vedlikehold dekkes av brukerne selv, ikke av sameiet sine fellesmidler.
- Bruk og organisering av lokalet skjer i regi av komiteen.

7. DEFIGO – DIGITALT ADGANGSSYSTEM

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1 og 2.

Styret går til anskaffelse av digital porttelefon og adgangssystem. Styret har innhentet tilbud fra Defigo adgangskontroll.

Dette vil gi oss:

- Nøkkelfri adgang
- Digital porttelefon med touchscreen, kamera og RFID leser for brikker

Adgang fra mobilapp eller brikke:

- Du kan åpne dører eller ta imot besøk uansett hvor du selv er i verden via din mobiltelefon
- Ikke nødvendig med eget svarapparat i leiligheten, man kan åpne døren via telefonen, men man kan montere eget svarapparat i leiligheten for egen kostnad om det ønskes
- Mulighet for å få armbånd med brikke til barn
- Ikke flere nøkler på avveie
- Du kan alltid se hvem som ringer på
- Muligheter for å bli helt nøkkelfri om man i tillegg kjøper kodelås til egen dør
- Enkelt å administrere for Styret; alltid oversikt over hvem som bor her og enketl å Sperre armbånd/brikker om noen skulle miste disse

Kostnad:

- Innstallasjon: 6 000kr x 3 = 18 000kr
- Månedlig kostnad 6 251kr ink. mva

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med Defigo til anskaffelse av digital porttelefon og adgangssystem.

8. DRENERING OG NEDGRAVING AV AVFALLSSTASJON

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Etter opptaket av lån på 4 millioner kroner gjenstår fortsatt to større prosjekter: drenering og ned graving av avfallsstasjon. Disse arbeidene har blitt utsatt flere ganger, hovedsakelig på grunn av uforutsette forhold under koronapandemien, som konkurs hos en entreprenør, manglende kapasitet hos en annen, samt en generell kraftig prisstigning på prosjektene.

I tillegg har sameiet hatt store, uforutsette utgifter som har påvirket tilgjengelige midler. Vedlikehold av heisene har kostet totalt 894 943 kroner, som er 654 000 kroner mer enn vanlig drift fra tidligere år på en 4 års periode. Samtidig sprakk fjernvarmen i budsjettet i 2021 med 319 053 kroner på grunn av ekstraordinært høye strømpriser.

Styret har valgt å prioritere drift og nødvendige utbedringer fremfor å kreve inn ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne. For å håndtere de økte driftskostnadene, har styret kun gjort moderate justeringer av felleskostnadene, noe som igjen har tært på disponible midler som egentlig var tilegnet drenering og ned graving av avfallsstasjonen.

Styret ber nå generalforsamlingen ta stilling til om vi skal fortsette å avvente arbeidet med drenering og ned graving av avfallsstasjonen, eller om det skal prioriteres, eventuelt med økte felleskostnader eller innbetaling fra seksjonseierne for å finansiere dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Styret innhenter nye tilbud på drenering og ned graving av avfallsstasjon og presenterer på neste årsmøte, stemmes da over hvordan finansieringen foretas
2. Styret fortsetter å sette av penger og utfører prosjektene når det er oppspart nok midler
3. Beholder kapitalen på konto som buffer og tar opp igjen drenering og ned graving av avfallsstasjon ved ett senere tidspunkt

VEDLEGG 1 –


defigo
Pristilbud
SAMEIET ROSENBORGGATA 13 -
Defigo system (3)
Kundeinformasjon
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13
ROSENBORGGATA 13B, 356 OSLO
Thale Gaupset
Styreleder
thale.gaupset@yahoo.no
+4793499966
Defigo AS
Bogstadveien 27 B
Sondre Gridseth
sondre@getdefigo.com

Et smartere bygg med Defigo

Digital porttelefon, nøkkelfri adgang og sky-basert administrasjon for næringsbygg.



SIMPLER, SAFER, SMARTER & MORE SUSTAINABLE.

Etablering inkluderer:

✔Defigo system, porttelefon og adgangskontroll
✔Skreddersydd oppsett for ditt bygg
✔Konfigurering av administrasjonsverktøy
✔Transport og sikring av utstyr
✔Koordinering av installasjon
✔Aktivering av system
✔Onboarding av alle brukere

Abonnementet inkluderer:

✔Defigo porttelefon med 4G data
✔Web-basert administrasjonsportal
✔Mobil applikasjon for alle brukere
✔Ubegrenset antall brukere
✔Hosting, back up av data og sikkerhetsoppdateringer
✔Oppgradering av programvare med ny funksjonalitet
✔Support til alle sluttbrukere
✔Service ved eventuelle feil på systemet
✔Support til alle sluttbrukere
✔Oppgradering av hardware ved endt levetid

2 FUNKSJONALITET

Med Defigo får dere en enkel, trygg, smart og bærekraftig løsning for adgang og tilgangsstyring. Defigo er i kontinuerlig utvikling, og vi utvikler stadig nye funksjoner for å forbedre brukeropplevelsen.



DEFIGO PORTTELEFON

- Tilpasset oppsett av ringetablå for ditt bygg
- Integrert RFID leser for adgangsbrikker og kort (MiFare)
- Høyoppløselig kamera og mikrofon
- Videoanrop til smarttelefon og nettbrett, samt taleanrop til telefon
- Mulighet for å ta imot besøkende fra svarapparat (tilvalgsprodukt)



DEFIGO APP

- Åpne dører med mobilen
- Administrer dine nøkkelbrikker og adgangskort
- Velg når du skal være synlig på porttelefonen
- Endre ringetone og lyd
- Lag sekvenser og tilpasset ringeknapp

ADGANGSKONTROLL



- Skybasert løsning
- Fjernåpning av dører
- Mulighet for tidsstyring (dør åpner når besøkende ringer på uten at anrop besvares)
- Mulighet for å utvide systemet med digital nøkkel på flere dører
- Offline modus (nøkkelbrikker og kort fungerer hvis det ikke er dekning)



DEFIGO WEBADMIN

- Tilgang til administrasjonsportalen rett fra pc/mac
- Full oversikt over brukere, dører og adgangskort
- Brukervennlig grensesnitt
- Adgangslogg for næring (GDPR)

Klikk på lenkene under for å se noen av funksjonene:

- Ta imot besøk
- Skjul ringeknappen
- Aktivere og deaktivere brikke

Bærekraft

Digital adgangskontroll er bærekrafting! Det reduserer behovet for fysiske nøkler og kort som er laget av plast eller metall, samt avfall og ressursbruk i produksjonsprosessen. Fjernadministrasjon minimerer behovet for fysisk tilstedeværelse, som bidrar til lavere karbonutslipp. Digital adgangskontroll fremmer en mer effektiv tilnærming til sikkerhet, som er avgjørende for en bærekraftig fremtid.

Ved å velge Defigo i Rosenborggata 13 vil dere spare miljøet med ca **0 tonn Co2 pr år!**

Basert på beregning av Climate Point AS på bestilling fra Defigo.



Les mer her: Hvordan Defigo forhindrer tonnevis av CO2-utslipp

Defigo er tuftet på prinsippet: Det må fungere for alle

Defigo tilfredsstiller TEK17 og universell utforming, og siden starten har vi hatt dette med oss i utvikling av tjenester og produkter. Som teknologi- og tjenesteleverandør har vi et ansvar for at alle skal føle trygghet og at livene deres ikke begrenses av løsningene vi utvikler og leverer.



Les mer her: Hvordan Defigo skaper løsninger for alle

TILLEGGSPRODUKTER



Smart Reader



Svarapparat



Nøkkelbrikke

Hva kundene våre sier om Defigo

STOR OSLO EIENDOM

"Defigo har en veldig god plattform. Det handler ikke bare om å ha tilgang til dørene og bygget, men det er også en plattform hvor man kan jobbe videre med å styre alt innenfor husets vegger i leiligheten eller i bygget. En slik teknologiplattform har vi veldig tro på."

Mathis Grimstad
CEO, Stor-Oslo Eiendom

3 TILBUDSOPPSUMMERING

Jeg har utarbeidet et tilbud til SAMEIET ROSENBORGGATEN 13. Tilbudet inkluderer Defigo digital porttelefon og adgangskontroll til 0 inngang(er).

Dersom abonnementet deles på 49 seksjoner, betaler hver seksjon en brøkdel pr måned!

Ved behov for nøkkelbrikker eller svarapparat senere kan det enkelt bestilles i vår nettbutikk: Defigo WebShop

Utstedt
13. februar 2025
Utløper
30. april 2025

Kundenavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

Org nr: 982487994

Installasjonsadresse: Rosenborggata 13

Kommentar:

Tilbudet inkluderer leie av 3stk. Defigo porttelefon og adgangskontroll som en tjeneste.

Installasjon kommer i tillegg, og faktureres av partner.

Produkter og tjenester	Antall	Enhetspris	Pris
Leie av Defigo velkomst- og adgangsløsning i henhold til beskrivelse Pris per måned inkl. flytende rente	3	NOK 1 667,00	NOK 5 001,00
Engangs totalt			NOK 5 001,00
Totalsum			**NOK 5 001,00**

Kjøpsbetingelser

- Pris per måned for leie av utstyr og abonnement inkl. flytende rente og kvartalsvis fakturering
- Avtaleperiode 60 måneder
- Siemens Financial Services vil være kontraktspart
- Etableringsgebyr kr 1990
- Fakturering kr 95
- Faktura utsted etter systemet er installert og leveringsgodkjennelse er signert
- Betalingsbetingelser: 30 dager
- Etter avtaleperioden fornyes abonnementet automatisk med ett år om gangen med mindre en av partene sier opp avtalen skriftlig senest 90 dager før avtalens utløp.
- Installasjon utføres og faktureres separat via Defigo sine installasjons partnere.
- Alle priser er eks MVA.

Ved å akseptere dette tilbudet aksepteres Defigos Avtale vilkår, Brukervilkår og Databehandleravtale.

VEDLEGG 2 –



defigo

getdefigo.com

Standard installasjon av Defigo digital porttelefon med adgangskontroll

Standard installasjon av Defigo inneholder:

- Montering av Defigo-skjerm på vegg ved dør/inngangsparti
- Montering av Defigo kontrollboks på innsiden av dør i tørt miljø inkludert plastkanal for kabel opptil 15m
- Tilkobling av eksisterende el.slutt for døråpning. Må støtte 12/24 Volt
- Oppkobling og test av lyd og bilde
- Demontering av eksisterende porttelefon/panel
- Tilkobling av eksisterende el.slutt for døråpning. Dersom sluttstykket skal få strøm direkte fra Defigo systemet, må det ha støtte for 12/24 V DC. I dette tilfellet støttes ikke AC sluttstykker.

Standard installasjonen inkluderer ikke følgende, og eventuelt vil komme i tillegg:

- Aluminium dekkplate
- Postsonelås
- Dørautomatikk
- El.stikk 230v
- Kabling til ekstra dører
- Back-up /UPS
- Demontering av svarapparater i leilighetene.

Dersom dere har behov for noen av disse elementene vil en av våre samarbeidspartnere på installasjon gi dere et skreddersydd pristilbud.

Pris for standard installasjon pr. oppgang/Defigo system: NOK 5.990 eks. mva.

- Reisekostnader fra nærmeste partners servicekontor, faktureres etter statens satser.
- Installasjonen utføres og faktureres direkte av installasjonspartner.

SIMPLER, SAFER, SMARTER

DEFIGO AS Bogstadveien 27B, 0355 Oslo, Norway

updated 22/8/24

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:	onsdag, 7. mai 2025
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 Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Nina Lamp Sandvik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 15 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 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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 styremedlemmer

Jacopop Righetti ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Wendi Kazonza ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer

Marit Sandvik ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

---

6. FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR ALLE BEBOERE I SAMEIET

Forslagstiller:
Marit Sandvik

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet skal kartlegge muligheten for å finne et tilgjengelig lokale i kjelleren som kan brukes som et felles beredskapslager for alle beboere i sameiet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge muligheten for å benytte et lokale i kjelleren. Det forutsettes at

- Det opprettes en egen komité som får ansvar for innkjøp, påfyll og drift.
- Alle kostnader til drift og vedlikehold dekkes av brukerne selv, ikke av sameiet sine fellesmidler.
- Bruk og organisering av lokalet skjer i regi av komiteen.

Vedtak:
Det ble bestemt å stemme over styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge muligheten for å benytte et lokale i kjelleren. Det forutsettes at

- *Det opprettes en egen komité som får ansvar for innkjøp, påfyll og drift.*
- *Alle kostnader til drift og vedlikehold dekkes av brukerne selv, ikke av sameiet sine fellesmidler.*
- *Bruk og organisering av lokalet skjer i regi av komiteen.*

Forslag til vedtaket ble ikke godkjent med 1 stemme for, 4 stemmer mot og 10 blanke stemmer.

7. DEFIGO – DIGITALT ADGANGSSYSTEM

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med Defigo til anskaffelse av digital porttelefon og adgangssystem.

Vedtak:
Godkjent med 9 stemmer for, 4 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

8. DRENERING OG NEDGRAVING AV AVFALLSSTASJON

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1. Styret innhenter nye tilbud på drenering og ned graving av avfallsstasjon og presenterer på neste årsmøte, stemmes da over hvordan finansieringen foretas

2. Styret fortsetter å sette av penger og utfører prosjektene når det er oppspart nok midler

3. Beholder kapitalen på konto som buffer og tar opp igjen drenering og ned graving av avfallsstasjon ved ett senere tidspunkt

Vedtak:
Alternativ 1 ble godkjent med 11 stemmer for, 2 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

1. Styret innhenter nye tilbud på drenering og ned graving av avfallsstasjon og presenterer på neste årsmøte, stemmes da over hvordan finansieringen foretas

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Nina Lamp Sandvik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *08-05-2025 06:50:35 UTC*

Undertegner — Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET ROSENBORGGATEN 13 Norge

Signert med E-signere — *07-05-2025 21:34:12 UTC*

Undertegner — Dato

Nina Lamp Sandvik
Protokollvitne
nina.sandvik@gmail.com
+4797526582

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.74.27.213

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.

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.

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

SIV ARK INGER JOHANNE MAGNUS
Balders gate 1A
0263 OSLO

Dato: 02.10.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 200707096-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Walczyk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13A	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Benedicte Sviland	Adresse:	Rosenborggata 12 A, 0356 OSLO
Søker:	SIV ARK INGER JOHANNE MAGNUS	Adresse:	Balders gate 1A, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosenborggata 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for innsetting av ett vindu i fasade mot sydøst, mottatt 19.08.2018.

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 vedlegg

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200707096			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	11.06.2007	2/6
Plan	02	05.06.2007	2/9
Fasade mot sydøst	03	06.06.2007	2/10

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.10.2018 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Eilertsen rørleggerservice
Dyrefaret 7
1404 SIGGERUD
eilertsen@rorservice.as

Dato: 03072008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807048-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13A	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Øystein Hannevik	Adresse:	Rosenborggata 13 A, 0356 OSLO
Søker:	Eilertsen rørleggerservice	Adresse:	Dyrefaret 7, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 13A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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*

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

Ekspedisjons-Dokument.

angående

på matr.nr. 13 Rosenborggaten.

Innlevert Attestert

N/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 vedtekter er ikke endelig vedtatt og stadfestet.

Kotehöider for gesimser er påfört 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.

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

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

c 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 tekjökkenet.~~

~~I: § 67 for balkongenes fundering~~ og samlet lengde større en 4/3 av fasadens lengde

Videre bemerkes:

1 1. Kartforretning må avholdes og tinglyses.

2 2. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.

~~3.~~ Fasadene må godkjennes.

3 4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.

4 5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Postboks 6734 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 11.12.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201905731-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13B	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS	Adresse:	Postboks 6734 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Rosenborggata 13 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av byggtekniske installasjoner og bryting av brannskille - H0101, mottatt 06.12.2019.

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 201905731			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje Leilighet H0101	A-20-PL-01-02	08.04.2019	1/11

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

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO, postmottak@bby.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Omlegging av tak.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpe nr.
Rosenborggt. 13.		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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eilertsen Rørleggerservice
Dyrefaret 7
1404 SIGGERUD

Dato: 16.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905803-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13A	Eiendom:	214/320
Tiltakshaver:	Grethe Hermann	Adresse:	Rosenborggata 13 A, 0354 OSLO
Søker:	Eilertsen Rørleggerservice	Adresse:	Dyrefaret 7, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 13 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.02.2011 av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Lise Budde - for enhetsleder Marianne Estevenin

Kopi til:
Grethe Hermann, Rosenborggata 13 A, 0354 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dr.techn. Olav Olsen AS
Dicks vei 10, PB. 139
1325 LYSAKER

Dato: 09 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702618-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul-Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13A	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Euroteam Eiendom	Adresse:	Parkveien 25, 0350 OSLO
Søker:	Dr.techn. Olav Olsen AS	Adresse:	Dicks vei 10, PB 139, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 13A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Åpen by team 1

Anne T. Halse
For avdelingsenhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Euroteam Eiendom, Parkveien 25, 0350 OSLO

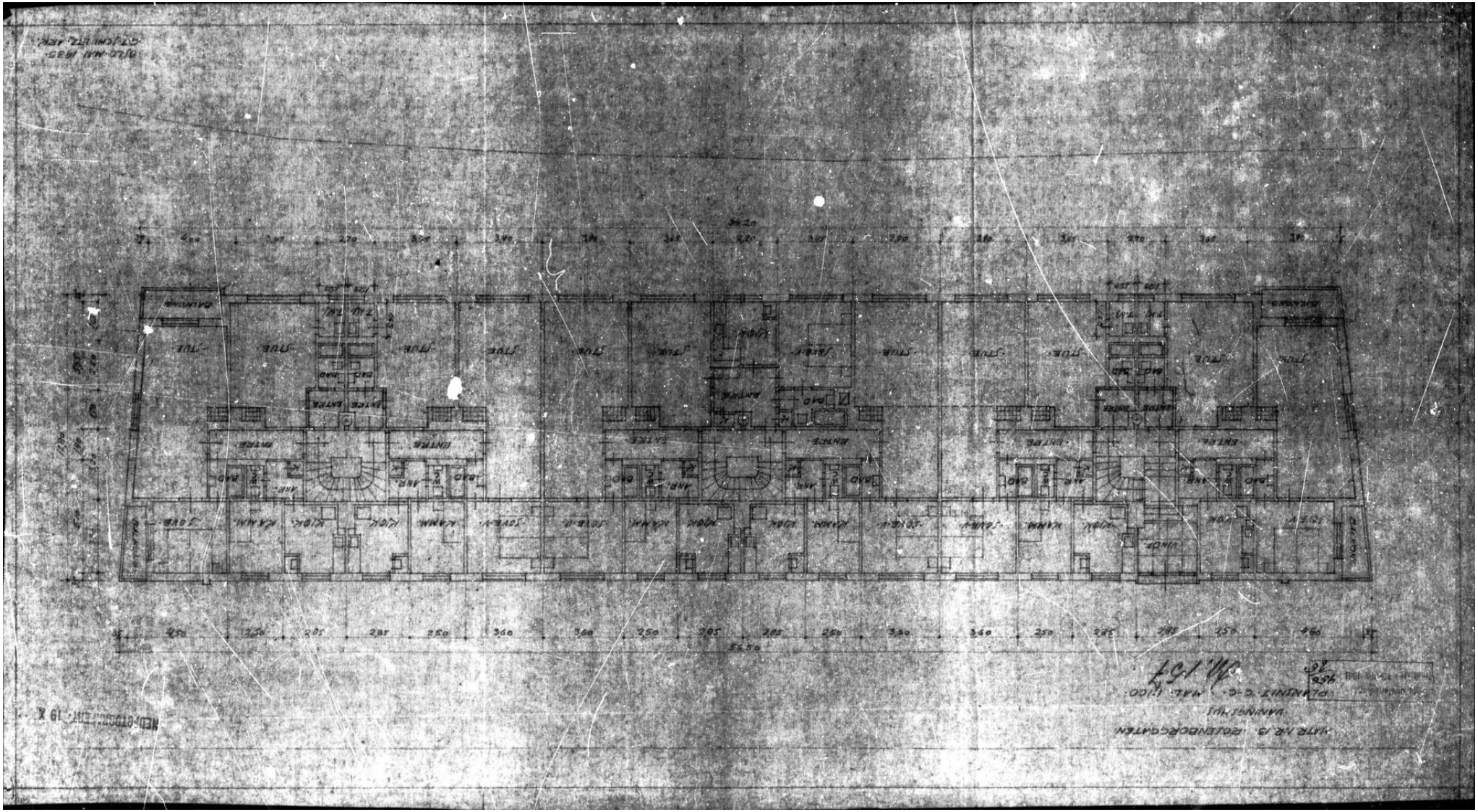
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

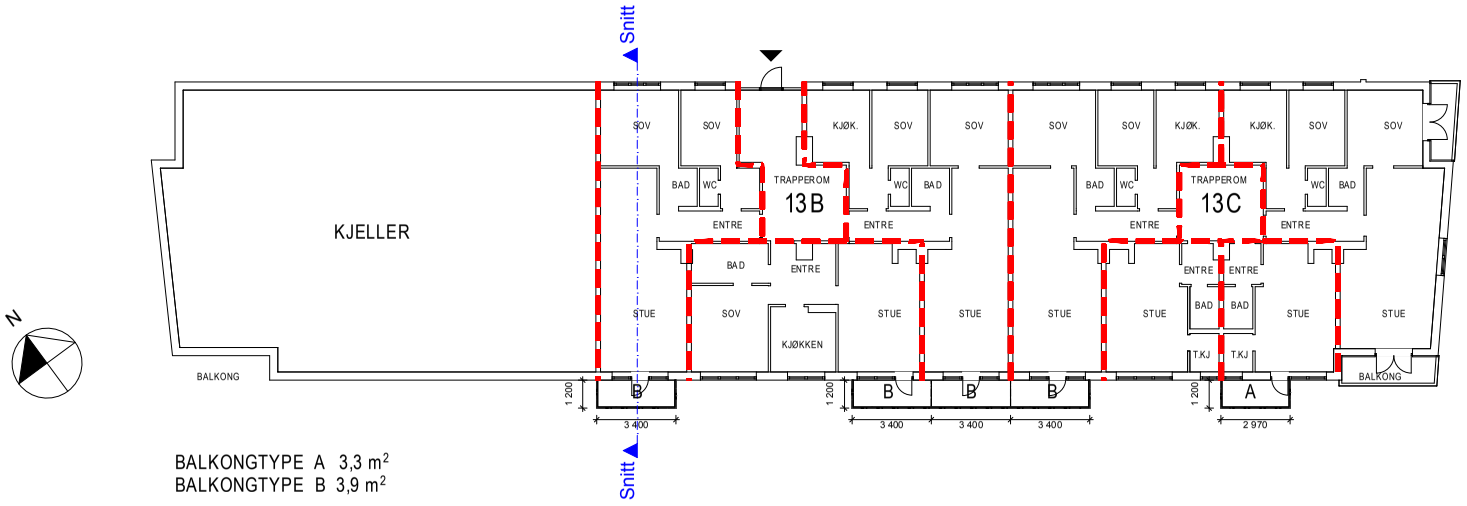
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

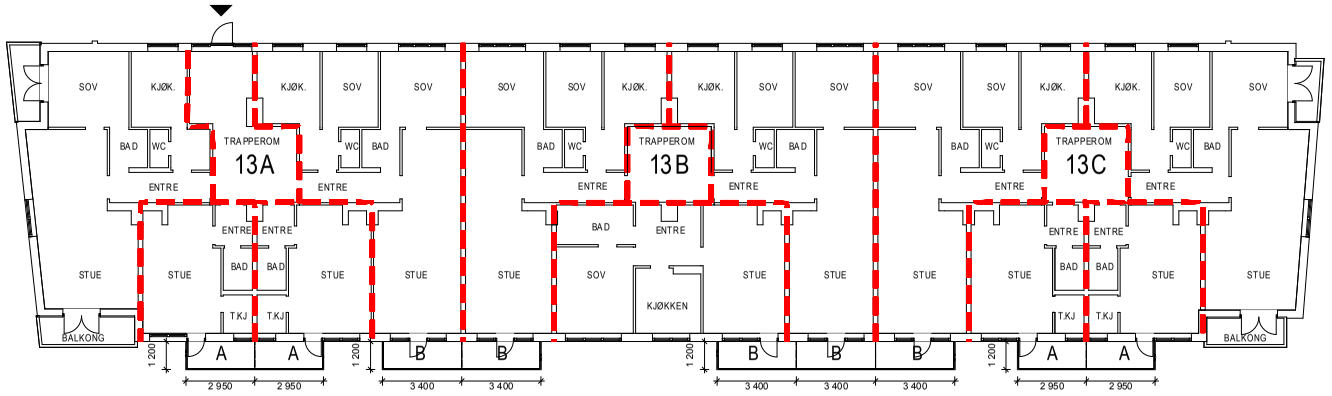
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





BALKONGTYPE A 3,3 m²
BALKONGTYPE B 3,9 m²

1:200 1. Etasje



BALKONGTYPE A 3,3 m²
BALKONGTYPE B 3,9 m²

1:200 2. Etasje

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1450 Nesoddtangen

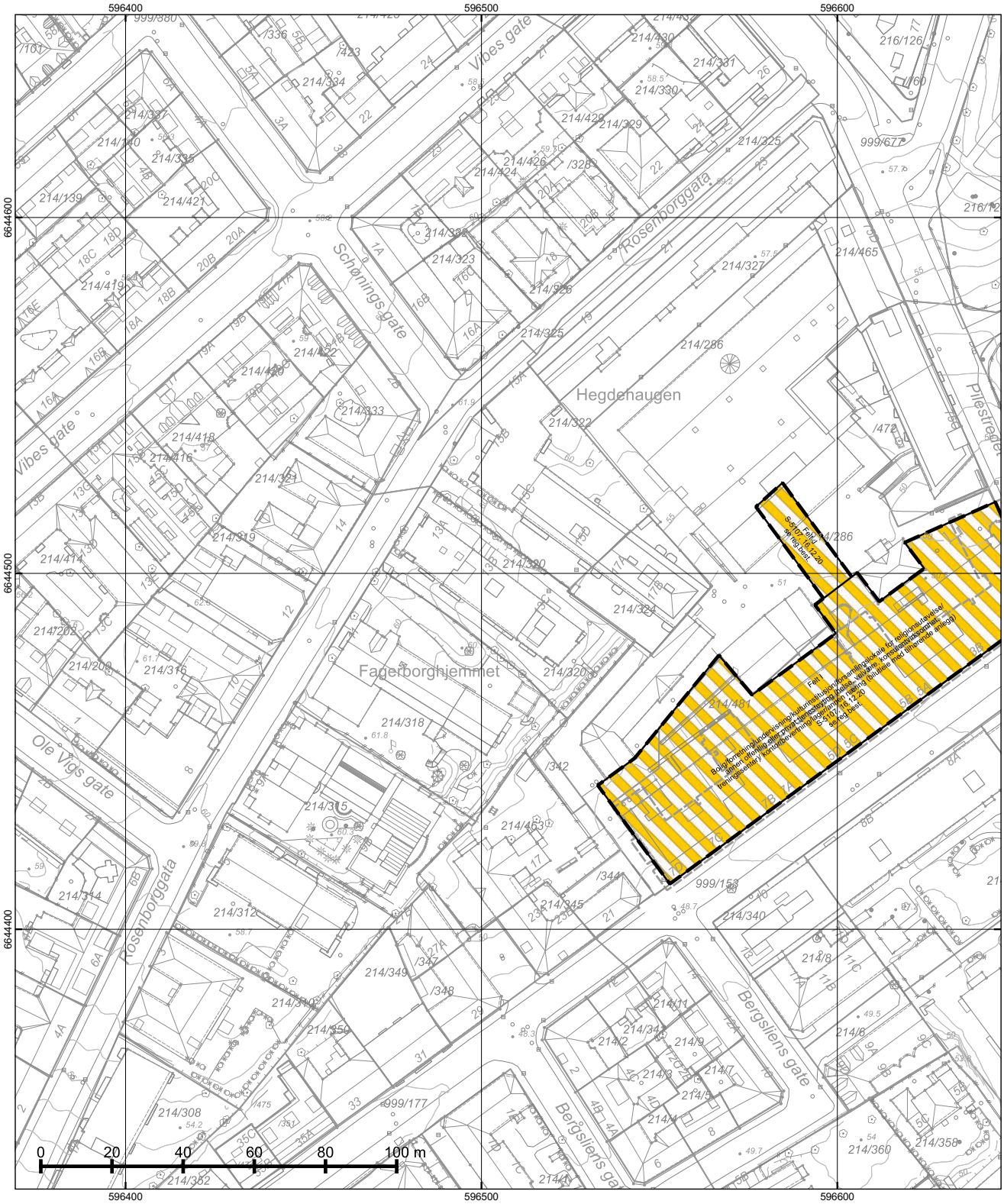
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	30.09.2016	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: ETABLERING AV BALKONGER - ROSENBORGGATA 13

TEGNING: PLAN 1 OG 2

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
214/320	SAMEIET ROSENBORGGATEN 13	2016-12 ROS	30.09.2016	1:200 (A3)	E01	0



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

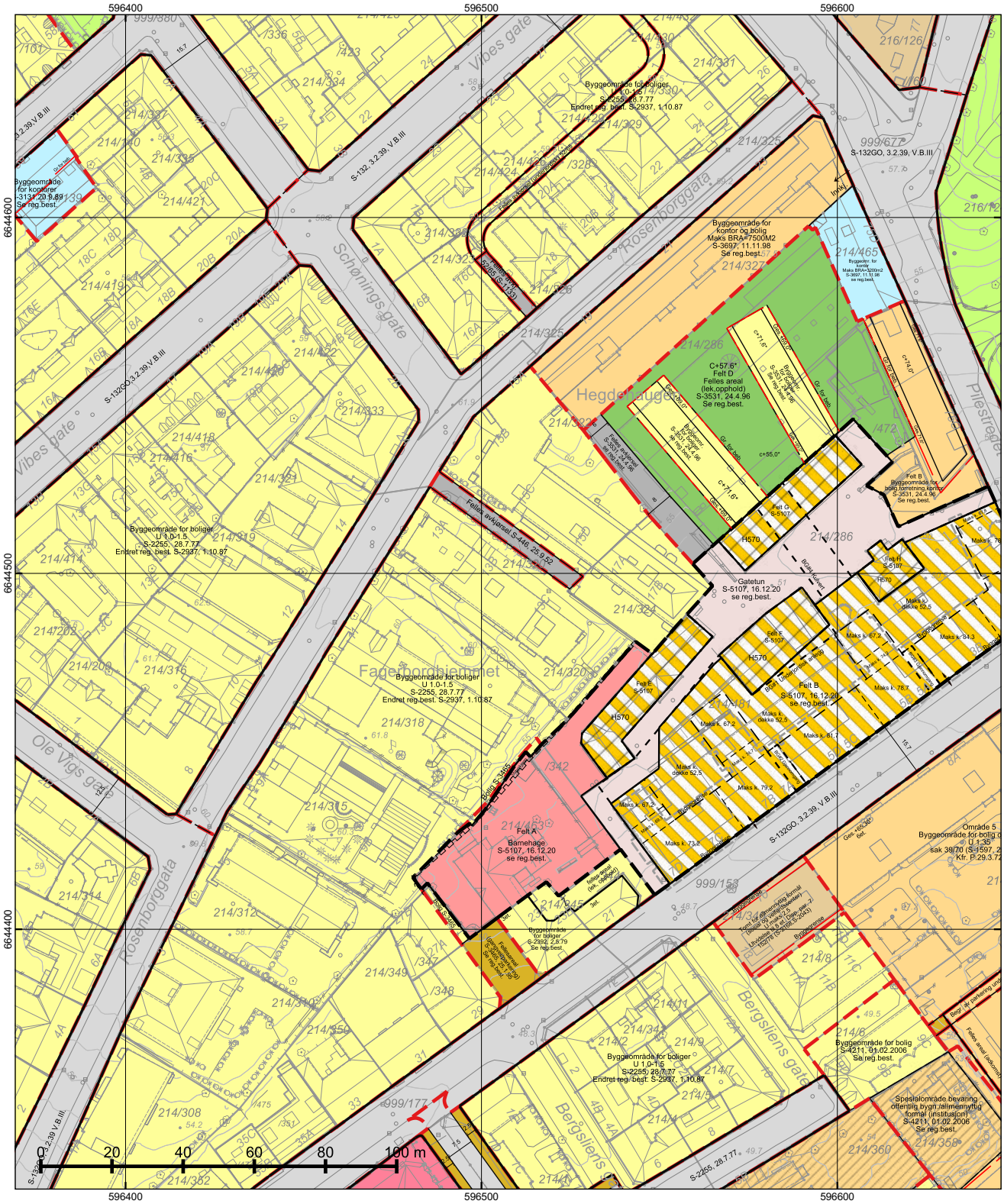
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151296/ 86524474
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/320

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

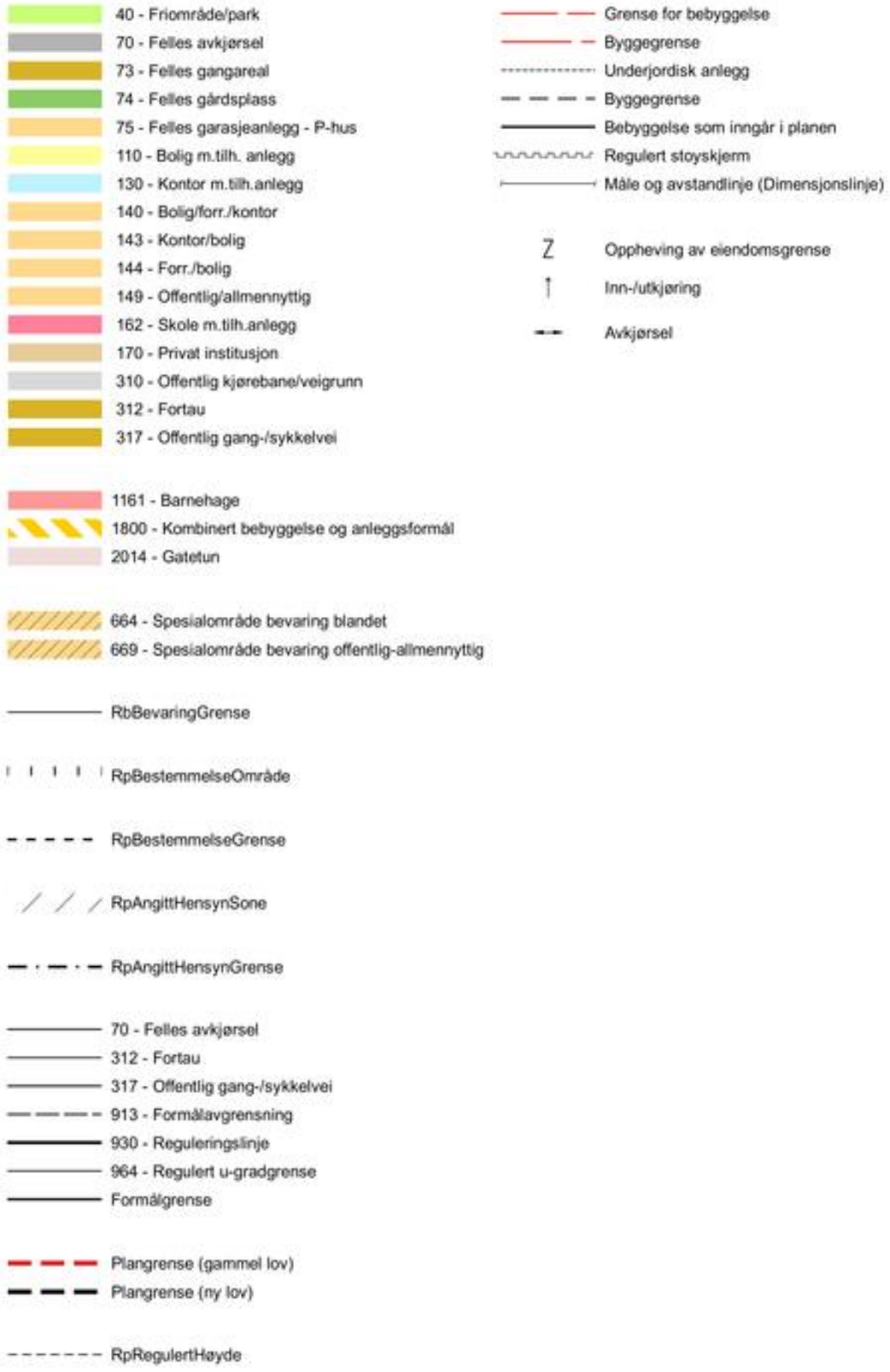
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

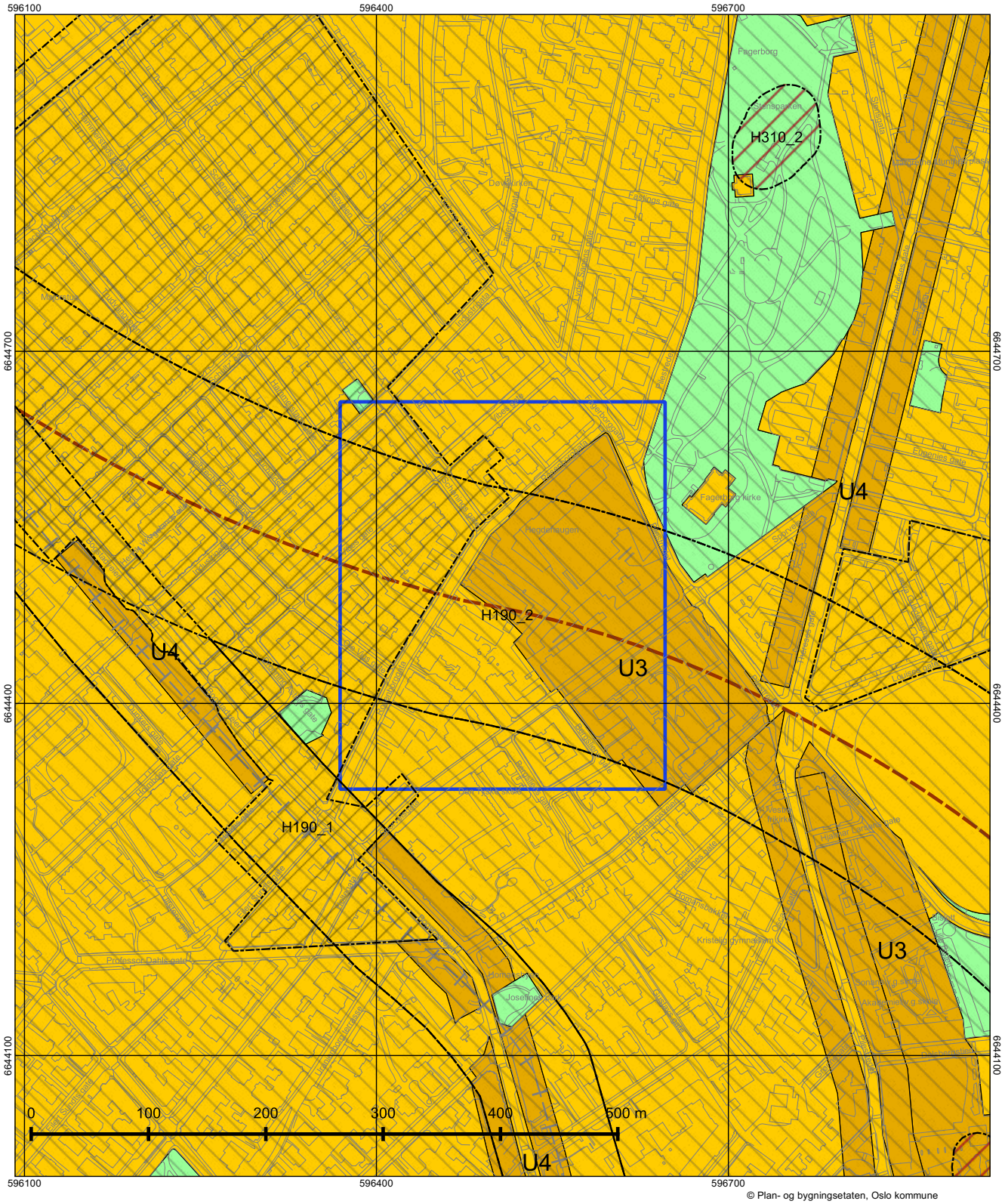
PlottID/Best.nr: 151296/ 86524474
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/320

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151296/86524474
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

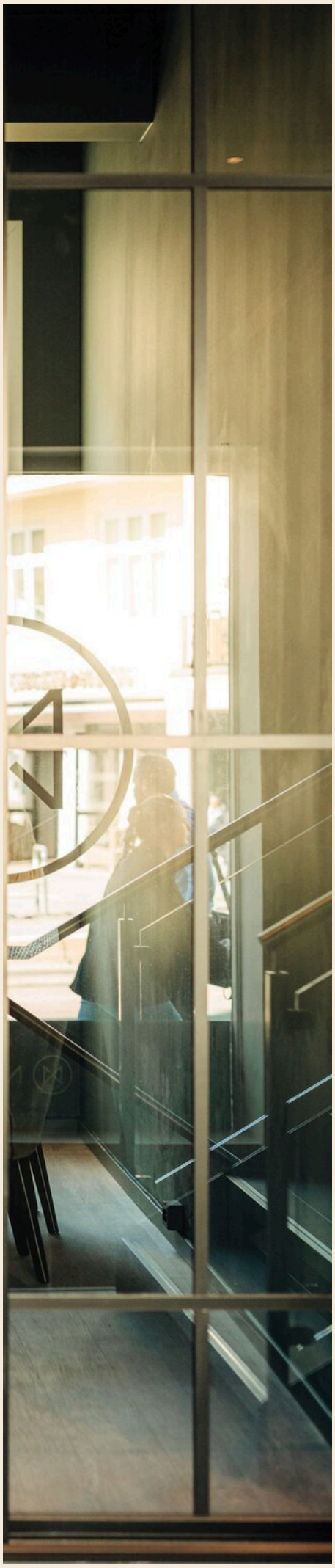


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

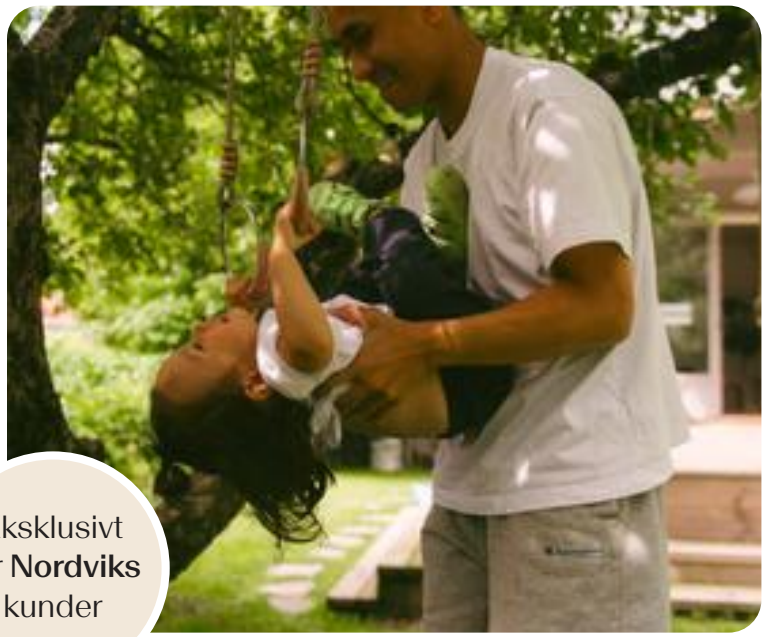


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0584/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenborggata 13A 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 320, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966