NORDVIK

Rosenborggata 12

1 soverom | 31 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Rosenborggata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, klassisk og arealsmart 2-roms med høy standard -
V.vann inkl. - Heis - Supersentralt men stille ved Bogstadveien

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**4 768 414,-**
Fellesgjeld	**69 555,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 700,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lekker 2-roms andelsleilighet perfekt plassert mellom Stensparken og Bogstadveien i rolig, enveiskjørt gate. Her bor du midt i smørøyet, samtidig tilbaketrukket, med umiddelbar nærhet til vakre parker, treningssenter, kollektivknutepunkt, shopping og hyggelige serveringssteder.

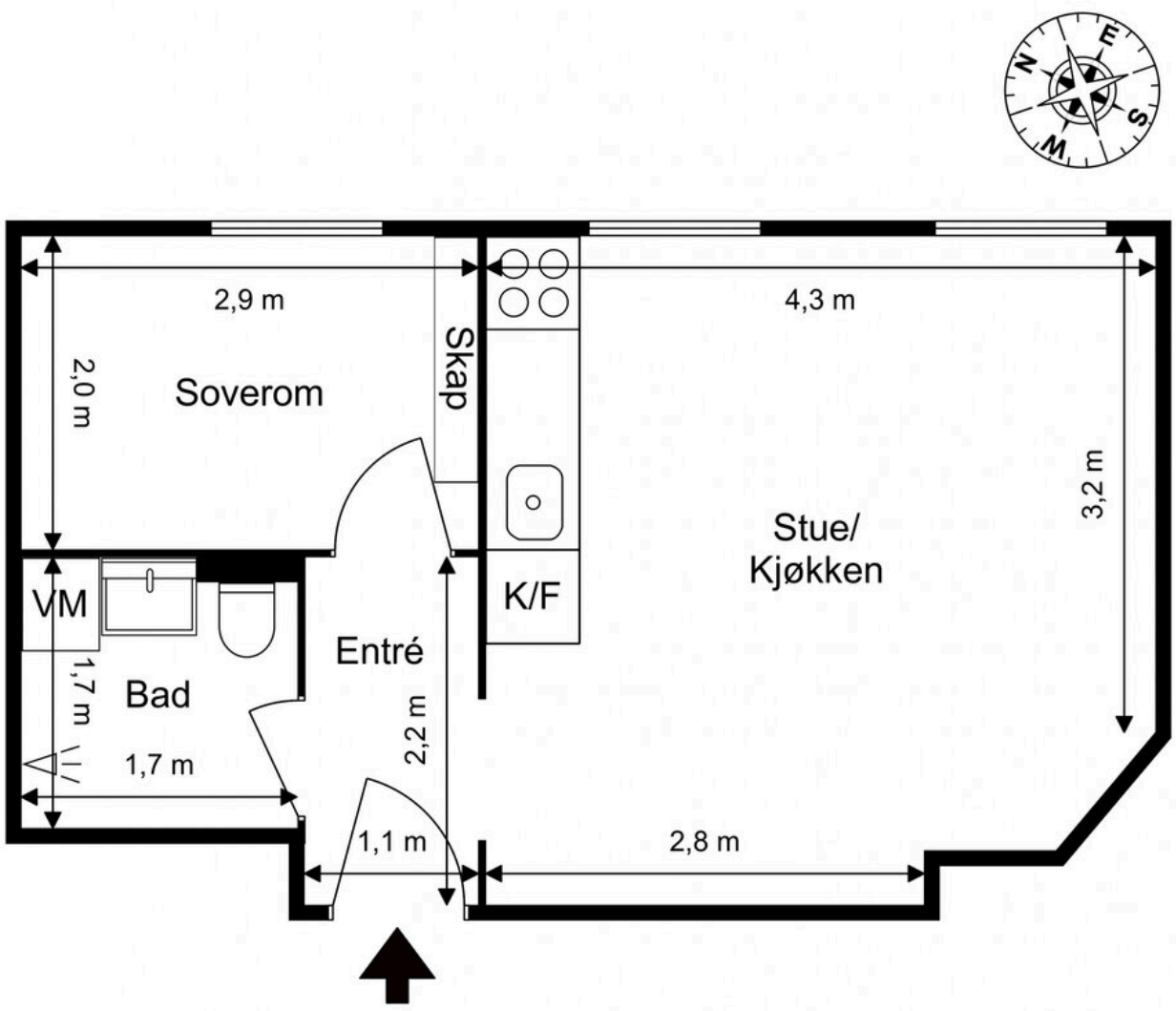
Her får du en effektiv og innholdsrik planløsning bestående av entré, bad, soverom og åpen kjøkken/stue med gode møbleringsmuligheter. Leiligheten holder en høy standard og ble omfattende pusset opp i 2016. Her kombineres moderne standard med klassiske detaljer som store vindusflater og generøs takhøyde opp til 2,74 m.

-Heis
-Høy standard
-Store vindusflater
-Meget god planløsning
-Kjøkken fra HTH komplett m/hvitevarer
-Pent bad (2016) m/vaskemaskin
-Varmtvann og internett inkl.
-IN-ordning
-Bod

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Rosenborg gata 12
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






































EJ 20115
EV 22649

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0398/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 12, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Borettslaget Rosenborggt 12, org.nr. 981579844

Selger
May Elisabeth Haremo

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
69 555,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 759 555,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 768 414,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 777 914,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entre, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023 Boder i fellesareal medtatt som BRA-e. Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje med heisadkomst og inneholder: stue, kjøkken, soverom, bad og entre.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Takhøyde i stue målt til: 2,74 m.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016. Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og fordelerskap.

Leiligheten er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i sin helhet i 2016.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn: Stue - Måler 16 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige
steder, større avvik kan forekomme. Lokal høydeforskjell er over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2).

Våtrom, fallforhold
Vurdering av avvik: Det er registrert fall mot sluk, men fallforholdet tilfredsstiller ikke anbefalt nivå. Avviket innebærer at vann kan bli stående på deler av gulvet etter bruk eller ved lekkasje, og forholdet bør følges opp dersom dette medfører praktiske problemer eller økt fuktbelastning. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør/terskel er ca. 17 mm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell på 25 mm.

Oppsummering ventilasjon:
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft. Det anbefales å etablere bedre lufttilførsel for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre funksjon på avtrekket. Dette kan eksempelvis løses ved å etablere luftespalte under dør, blant annet ved bruk av flat terskel eller annen egnet overstrømningsløsning.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Hulltaking våtrom: Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

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:

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ble installert avfuktingssystemer i kjelleren i november 2025. Fasaden er under oppussing i oktober 2026.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja, ble oppdaget sopp i taket på kjelleren hvor bodene er, høsten 2025, etter dette ble avfuktingssystemene installert.

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, salgsoppgave da jeg kjøpte boligen i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre
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.

Medfølger ikke salget:
- Lyskrone i stuen
- Tv

Medfølger salget:
- Alle integrerte hvitevarer (kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og vaskemaskin)

Adgang til utleie
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming. Panelovn i stue og varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 876 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 700,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 3 440,- (Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles forsikringer, honorarer, drift og vedlikehold).
Lån nr: 9820745992; IN lån 2 - Akonto renter kr. 164,65,-
Lån nr: 9820745992; IN lån 2 - Akonto avdrag kr. 94,79,-

Dersom ny eier innbetaler hele IN-lån 2 vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 440,- per mnd.

Renteendringer kan forekomme.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 123 063,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 492 252,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Rosenborggt. 12 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981579844, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 214 - 319.

Styrets utbedringer i 2025-2026:
- Byttet ut varmtvannsberedere
- Etablert avfuktsystem i kjeller
- Mindre reparasjoner: tak i maskinrom og lås til krypkjeller
- Skiftet brannvarslere og brannslukkingsapparat i andeler og fellesarealer

Fasaderehabilitering:
Styret opplyser at det pt. holder på med rehabilitering av fasaden. Det er tatt opp et lån for å finansiere prosjektet. Fasaderehab vil vare ca. 5-7 uker til før de er ferdig.

Ifølge styret har ikke borettslaget per 16.10.2026 planlagt å økte felleskostnader eller opptak av nye lån. Styret har et ønske om å freshe opp bygården (uteområder og innvendige fellesområder), men ingenting er bestemt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i vedtektene.

Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 69 555,-pr. 05.10.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 114633043
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.05.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207459925
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 827 602,00
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207893560
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 661 361,00
Innfrielsesdato: 30.12.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

IN-Ordning:
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på to av lånene. Forretningsfører gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. De to nedbetalingsdatoene har hovedforfall 01.06 og 01.12.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 114633043
Restsaldo: 0,01
Kapitalkostnader: -

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207459925

Restsaldo: 34 324,95
Kapitalkostnader: 256,15

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207893560
Restsaldo: 35 230,12
Kapitalkostnader: 274,42

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 643,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 785 109,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 314 400,-.

Vedtekter og husordensregler
Sammendrag fra husordensregler:
- Musikkanlegg og- instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at der er til sjenanse for andre beboere
- Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utslipp til friluft
- Parkering er ikke tillatt på indre område

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde hund/katt i borettslaget.

Beboere som har dyr eller
som ønsker å anskaffe hund/katt forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser:
- Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
- Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
- Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Dersom det kommer berettigde klager over dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte , forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke oppnås.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90626902

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 832 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Rosenborggata 12! Leiligheten ligger i et svært sentralt og attraktivt boligområde på Majorstuen. Fra leiligheten er det kun noen få meter til Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Samtidig ligger leiligheten i en rolig sidegate med lavere tempo. Her vil du trives!

Av rekreasjonsmuligheter er det gangavstand til flere flotte parkområder. Frodige Stensparken er kun et par minutter unna, samt nærhet til Slottsparken og Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS Fagerborg i umiddelbar nærhet, Sats Bislett, Bislett stadion og Bislett bad. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Ønsker du å la bilen stå, har leiligheten et svært godt kollektivtilbud rett i nærheten. Majorstuen stasjon ligger kun noen minutter unna til fots, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkeavganger i alle retninger. Holdeplassene Rosenborg og Bogstadveien ligger kun 2-3 minutter unna til fots. Gangavstand til Nationaltheatret hvor det går flere lokaltog og flytog.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 i Sporveisgata, Meny i Bogstadveien og Rema 1000 i Industrigata. Søndagsåpen Bunnpris ligger også ca 300 m fra boligen.

Praktisk og enkel forbindelse til byens høyskoler med bl.a. OsloMet, Universitetet på Blindern og Handelshøyskolen BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1895. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ekspedisjonsdokument for følgende:

- Innredning av bad og wc, datert 10.08.1936
- Vannklosetter, datert 24.05.1933

Det foreligger ferdigattest for:
- Endringer i bærevegger 1. etasje, datert 06.11.2020
- Rørgjennomføring, datert 04.05.2017

Det foreligger originale byggetegninger datert 1894. Sammenlignet med dagens bruk er det følgende avvik: Det som i dag er soverom er byggemeldt som kjøkken. Endringen gjelder i hovedsak endret bruk mellom rom som allerede inngår i boligens hoveddel, og utløser ikke en søknadsplikt hos kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, dette følger av kommuneplanen 2015 - Oslo mot 2030. Tidligere reguleringsplan S-2255 er i sinhelhet opphevet jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.
Kopi av kommuneplanen kan fås på forespørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne. Eiendommen er regulert etter kommunedelplanen for torg og møteplasser etter KDP-17. Vedtaksdato 22.04.2009.

Pågående byggesaker i området:

Rosenborggata 16 B-C - oppføring av balkonger
Saksnummer: 2026/03385 - Byggesak
Mottatt: 24.03.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av fem balkonger (fire «vanlige» og én fransk). Balkongene fordeles på to fasader mot bakgård. De fire balkongene i 2. og 3 etasje, og den franske balkongen i 1. etasje. Balkongdørene tilpasses eksisterende vinduers opprinnelige lysåpninger, med unntak av ett vindu i 3. etasje på gavlvegg, hvor et lite vindu med en løsning som harmonerer med de øvrige vinduene på fasaden. Balkongene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler. Balkongene innfestes i bakkant inn i murveggen med en horisontal stålbjelke som monteres med kjemisk masse og gjenstøpes med ekspanderende betong. Balkonggulvet utføres med impregnerte gulvbord og underliggende himling som en lys flate.

Schønings gate 1A - oppføring av tre balkonger på fasade 1 og tre balkonger på fasade 2
Saksnummer: 2026/08406- byggesak
Mottatt: 20.07.2026
Status: Det foreligger en søknad hos kommunen som ikke er behandlet per dags dato. Søknaden omfatter oppføring av tre balkonger på fasade 1 og tre balkonger på fasade 2 mot bakgård.

Vibes gate 20 A-C - oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 2025/14073 - Byggesak
Mottatt: 21.10.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger.

Sporveisgata 17 - rehabilitering og endring av bygg - Rosenborg barnehage
Saksnummer: 2025/16108- Byggesak
Mottatt: 23.10.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for påbygg og rehabilitering av barnehage. Søknaden omfatter utvidelse av ansattarealer i påbygget, og oppgradering/utskiftning av bygningstekniske installasjoner.

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

301/214/319:
10.12.1891 - Dokumentnr: 954138 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:319 Snr:1

10.02.1894 - Dokumentnr: 990819 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:319 Snr:1

12.10.1972 - Dokumentnr: 515029 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:319 Snr:1

13.03.2000 - Dokumentnr: 14694 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:319 Snr:1

05.09.1856 - Dokumentnr: 900046 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 54A

20.11.1997 - Dokumentnr: 72580 - Seksjonering
Sameiebrøk: 27/1425
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2000 - Dokumentnr: 25029 - Opphevelse av seksjonering

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** (valgfritt) kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg skal betales iht. oppdragsavtale.

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 18. oktober 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

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

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

Rosenborggata 12

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	9 min

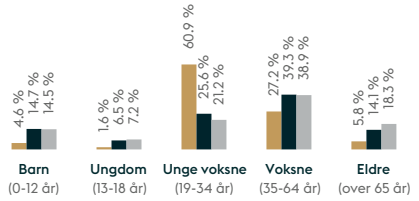
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 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 (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

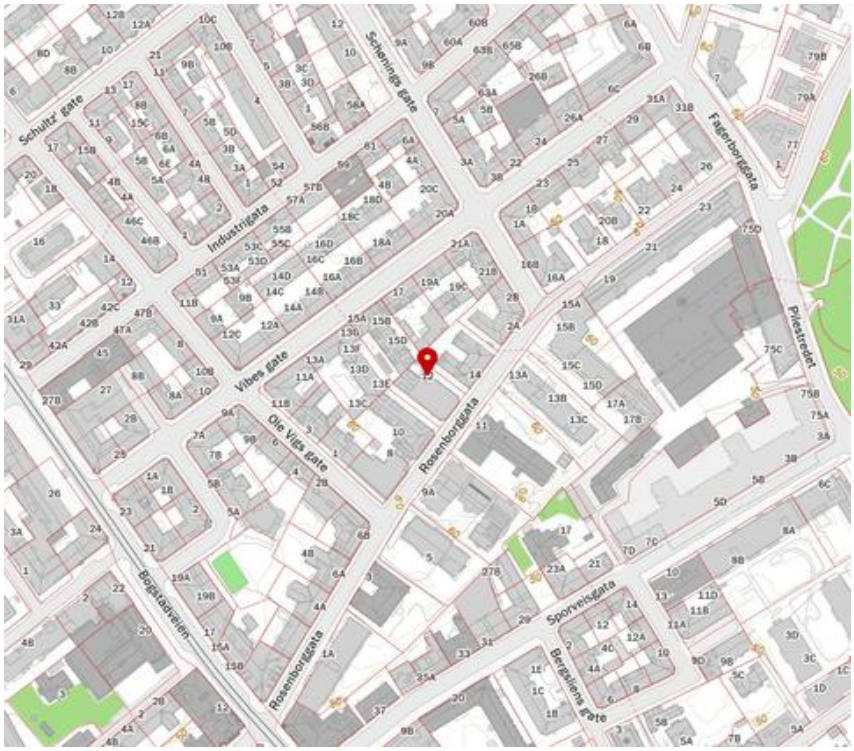
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Rosenborggata 12
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	33 m^2
BRA-i:	31 m^2
Rapportdato:	9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)



Samlet vurdering

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

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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	Registrerte avvik
Etasjeskille og gulv på grunn	lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.10.2026	**9.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **May Elisabeth Haremo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

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

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Generelle premisser og forutsetninger for leilighet:

Rapporten er utarbeidet etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og de forutsetninger som gjelder for oppdraget.

Tilstandsvurderingene bygger i hovedsak på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og konstruksjoner, uten inngrep eller åpning av konstruksjoner, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Kun forhold som var synlige eller på annen måte registrerbare på befaringstidspunktet er vurdert. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

Den bygningssakkyndige er ikke kjent med andre forhold ved eiendommen enn det som fremgår av rapporten og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Alder og forventet brukstid:

Alder er en del av vurderingsgrunnlaget for bygningsdeler og konstruksjoner. Høy alder kan i seg selv indikere økt slitasje, redusert restlevetid eller at løsninger ikke tilfredsstiller dagens forventninger til standard og utførelse.

En bygningsdel kan derfor gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet brukstid, selv om den fortsatt fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Forventet brukstid er i hovedsak vurdert med utgangspunkt i SINTEF sine levetidsbetraktninger, sammenholdt med registrert tilstand, utførelse, vedlikehold og tilgjengelig dokumentasjon.

Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for kontroll kan også gis TG2 dersom alder og forventet brukstid tilsier økt risiko eller usikkerhet, herunder når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Referansenivået for vurderingen er i utgangspunktet byggeskikk og regelverk som gjaldt på tidspunktet da den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ble etablert, med mindre annet er særskilt angitt.

Målinger og undersøkelser:

Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser. Mindre måleavvik kan forekomme, og det må påregnes en måleusikkerhet på inntil ca. 2 %. Etter avhendingslova § 3-3 foreligger arealsvikt som mangel dersom bygningens areal er mindre enn opplyst og avviket både er større enn 2 % og utgjør minst 1 m^2.

Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner. Fuktsøk med indikator er veiledende og kan ikke alene utelukke skjult fukt i konstruksjoner.

Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt fagkontroll av blant annet isolasjon, piper og ildsteder, ventilasjonsanlegg, elektriske installasjoner eller vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er uttrykkelig beskrevet i rapporten.

Kostnadsestimater:

Det er gitt kostnadsestimater for bygningsdeler som er vurdert til TG3.

Kostnadsestimatene er skjønnsmessige overslag basert på registrerte avvik, anbefalte tiltak samt bygningsdelens antatte standard og kvalitet. Estimatene er ment som en indikasjon på mulig kostnadsnivå og skal ikke oppfattes som pristilbud eller bindende kalkyle fra håndverker eller entreprenør.

Endelig kostnad vil blant annet avhenge av omfanget som avdekkes ved utbedring, valgt standard, materialpriser, lokale prisforhold og valg av utførende. Det kan også avdekkes skjulte eller følgeskader under arbeidene som ikke var mulig å registrere ved befaringen.

Eldre bygninger:

For eldre bygninger må det generelt påregnes avvik fra dagens krav til utførelse, komfort og teknisk standard. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette nødvendigvis gir synlige symptomer ved en ordinær befaring.

Årlige drifts-, vedlikeholds- og energikostnader for eiendommen er ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Avgrensning ved rapport for leilighet:

Rapporten er utarbeidet som tilstandsrapport for leilighet i samsvar med bestillingen fra selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke foretatt en selvstendig juridisk vurdering av om objektet skal klassifiseres som leilighet eller bolig.

Bygningsdeler som normalt ligger utenfor seksjonseiers ansvar eller som tilhører byggets felles konstruksjoner, herunder yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur og fundamenter, kjeller og loft, er ikke undersøkt med mindre annet særskilt fremgår av rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rosenborggata 12, 0356 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**319**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1895**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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	**31**	**31** Entre, soverom, bad, stue/kjøkken	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**33**	**31**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023. På bakgrunn av utformingen av planet kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,74 m.

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**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer og metallramme med 2-lags glass fra 2014.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer er utført med tre- og metallrammer med 2-lags glass fra 2014. Entrédør er i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH etablert i 2016. Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Ingen registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Ingen registrerte avvik.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Stue: Måler 16 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering	TG-2

Det er registrert skjevheter i gulvene. Skjeve gulv kan blant annet medføre at dører og vinduer får redusert funksjon, gi utfordringer ved legging av nye gulv og føre til knirk, svikt eller ujevn belastning på møbler og overflater.

I eldre bygninger er skjeve gulv ikke uvanlig og kan skyldes eldre setninger eller deformasjoner i konstruksjonen som har oppstått over tid. Slike forhold kan være stabile og trenger ikke nødvendigvis å utvikle seg videre.

Det er ved befaringen ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller aktiv utvikling av forholdet. Skjevhetene vurderes derfor primært som alders- og konstruksjonsrelaterte, men bør følges med på dersom det oppstår nye sprekker, endringer i gulvnivå eller funksjonsproblemer i dører og vinduer.

For å få tilstandsgrad 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.

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016, opplyst av dagens eier.**

Oppsummering	TG-1

Ingen registrerte avvik.

6.6 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran plassert i fordelerskap i entre.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016, opplyst av dagens eier.**

Oppsummering	TG-1

Ingen registrerte avvik.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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 bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende regelverk. Fravær av dokumentasjon kan også skape utfordringer ved senere omsetning, forsikringssaker og ved fremtidige arbeider på anlegget.

Det anbefales å innhente samsvarserklæring, sluttkontroll og eventuell øvrig dokumentasjon fra utførende elektroinstallatør. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør anlegget vurderes nærmere av registrert elektroforetak.

6.8 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad. Spalteventiler i vinduer.

Oppsummering **TG-1**

Ingen registrerte avvik.

6.10 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Ingen registrerte avvik.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er registrert fall mot sluk, men fallforholdet tilfredsstiller ikke anbefalt nivå. Avviket innebærer at vann kan bli stående på deler av gulvet etter bruk eller ved lekkasje, og forholdet bør følges opp dersom dette medfører praktiske problemer eller økt fuktbelastning.

Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør/terskel er ca. 17 mm. Dette er lavere enn anbefalt høydeforskjell på 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Sluk i dusjen.

Beskrivelse
Banemembran ført til klemring i sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen registrerte avvik.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk på bad

Registrerte avvik
• Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**
Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft. Det anbefales å etablere bedre lufttilførsel for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre funksjon på avtrekket. Dette kan eksempelvis løses ved å etablere luftespalte under dør, blant annet ved bruk av flat terskel eller annen egnet overstrømningsløsning.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik
• Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilstøtende rom mot våtrommet. Undersøkelsen viste ingen indikasjoner på forhøyet fukt på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen kun omfatter tilgjengelige flater, og at ikke alle våtrommets vegger var tilgjengelige for kontroll. Skjult fukt i utilgjengelige deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

May Elisabeth Haremo	9578-5999-4-3661123	2026-10-05 22:20:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
8-0398/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 12, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
May Elisabeth Haremo

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert avfuktingssystemer i kjelleren i november 2025. Fasaden er under oppussing i oktober 2026.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ble oppdaget sopp i taket på kjelleren hvor bodene er, høsten 2025, etter dette ble avfuktingssystemene installert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen, i 2024

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0398/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
May Elisabeth Haremo	**2026-10-05**

Identifikasjon

May Elisabeth Haremo

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



Adresse **Rosenborggata 12, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369331**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518129**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **319**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **252,07**

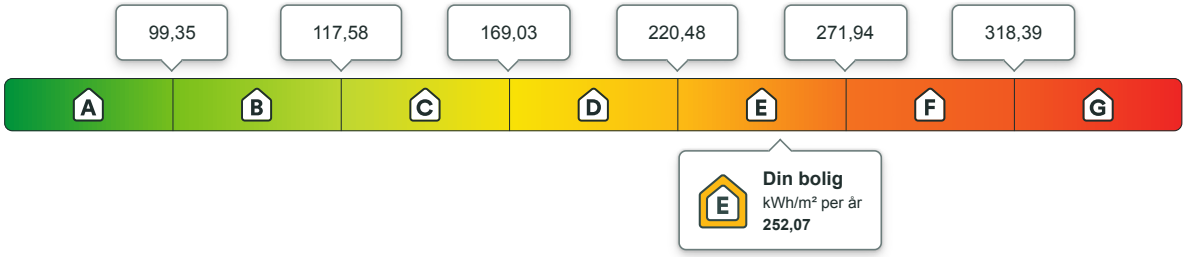
Rosenborggata 12, 0356 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 814,30	**252,07**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Renate Finnanger Fløan
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: r.floan@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0398/26 Vår ref.: 5355-1-203 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Rosenborggt 12
Organisasjonsnr:	981579844
Andelseier:	Haremo, May Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Rosenborggata 12, 0356 OSLO
Andelsnummer:	13
Gnr.	214
Bnr.	319
Borettsinnskudd:	Kr. 584 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90626902.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato. 25.09.26: Styret har søkt om lån ifm. fasadeoppussing av bygg. FK vil nok økes tilsvarende rente og avdrag på lån.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Gateparkering
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld på to av lånene. De to nedbetalingsdatoene har hovedforfall 01.06 og 01.12 . Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt restanse (evt. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter.
- F.o.m. 01.05.20 vil det kun være internett og ikke kabel-tv som er inkludert i felleskostnadene. Megler/ selger må kontrollere denne informasjonen ved salg, da dette kan endre seg.
- 30.09.26: Det skal gjennomføres en fasadereahabilitering i høst og det skal nok finansieres med låneopptak. Styret skal vurdere hvorvidt felleskostnadene må økes i den forbindelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	114633043
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.05.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207459925
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	827 602,00
Innfrielsesdato:	30.04.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207893560
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 661 361,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 699,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820745992; IN lån 2 - Akonto renter	164,65	
Lån nr: 9820745992; IN lån 2 - Akonto avdrag	94,79	
Felleskostnader	3 440,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	852,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 088,-
Annen formue:	22 643,-
Gjeld:	77 990,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	114633043
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207459925
Restsaldo:	34 324,95
Kapitalkostnader:	256,15

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207893560
Restsaldo:	35 230,12
Kapitalkostnader:	274,42

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 555,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aksel Brana Hvidsten, e-post:rosenborggt12@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5355
BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Avholdes via Teams. Egen innkallingslenke sendes på e-post og deles på Vibbo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Katarzyna Wanda Mazur og Oscar Aldar er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5355 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ingen har meldt seg som kandidat til styreleder. kandidater til styreleder og vara må velges i årsmøte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oscar Aldar

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Hva styret har gjort i perioden mai 2025-mai 2026

Byttet ut varmtvannsberedere

Fulgt opp avtaler med partnere som heismontør, rasfare, skadedyrkontroll

Fulgt opp forsikringssaker beboere

Fulgt opp henvendelser fra beboere, henvendelser handler i hovedsak om støy, nøkler og salg av bolig

Forenklet rapport fra beskiftigelse av kjeller og inspeksjon av fasade

Sanering av mugg i kjeller

Fått på plass avfuktesystem i kjeller

Dialog med eiendomsmeglere og eierskiftemeldinger

Systematisert informasjon om borettslaget, innhentet tidligere dokumentasjon

Opprettet vedlikehold og bærekrafts-modell på styrerommet

Fulgt opp vanlige rutiner for internkontroll og kontroll av fellesarealer

Mindre reparasjoner: tak i maskinrom og lås til krypkjeller

Søppelhåndtering

Styremøter – 9 offisielle møter, og kontinuerlig kontakt i andre kanaler

Kartlegging med rapport av brannvern og struktur med branningeniør

Intern kartlegging av alarmsystem og brannslukkingsmetoder i andeler

Skiftet brannvarslere og brannslukkningsapparat i andeler og fellesarealer

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UF7VW-JS6TJ-23D58-ELQXA-LS3HP-1WG3X

ROSENBORGGT. 12 BL
ORG.NR. 981579844, KLIENTNR. 5355

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**779 178**	**286 109**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		758 109	1 014 753
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-481 993	-469 991
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-51 693
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**276 116**	**493 069**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 055 294**	**779 178**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 141 252	834 868
Kortsiktig gjeld		-85 959	-55 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 055 294**	**779 178**

ROSENBORGGT. 12 BL
ORG.NR. 981579844, KLIENTNR. 5355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	500 335	0	0	232 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 852 174	2 396 379	2 378 000	1 946 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 352 509**	**2 396 379**	**2 378 000**	**2 178 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-15 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 069	-6 643	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 983	-95 415	-101 000	-105 000
Konsulenthonorar		-32 215	-11 763	-22 000	-32 000
Drift og vedlikehold	6	-343 946	-239 060	-320 000	-535 000
Forsikringer		-175 500	-163 808	-165 000	-193 000
Kommunale avgifter	7	-273 637	-251 558	-284 000	-288 000
Energi/fyring	8	-107 379	-104 064	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 030	-137 736	-145 000	-146 000
Andre driftskostnader	9	-137 395	-123 929	-142 500	-148 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 458 254**	**-1 248 075**	**-1 506 500**	**-1 723 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**894 254**	**1 148 304**	**871 500**	**454 400**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	51 693	0	0
DRIFTSRESULTAT		**894 254**	**1 199 997**	**871 500**	**454 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 158	22 550	0	0
Finanskostnader	11	-176 304	-207 794	-204 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-136 146**	**-185 244**	**-204 000**	**-140 000**
ÅRSRESULTAT		**758 109**	**1 014 753**	**667 500**	**314 400**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		758 109	1 014 753		

ROSENBORGGT. 12 BL
ORG.NR. 981579844, KLIENTNR. 5355

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 090 000	36 090 000
Tomt		6 200 000	6 200 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 290 001**	**42 290 001**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 506	29 894
Andre kortsiktige fordringer	14	14 113	733
Driftskonto OBOS-banken		378 093	132 142
Sparekonto OBOS-banken		695 540	672 098
SUM OMLØPSMIDLER		**1 141 252**	**834 868**
SUM EIENDELER		**43 431 253**	**43 124 869**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	15	12 487 422	11 729 313
SUM EGENKAPITAL		**12 491 422**	**11 733 313**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 727 873	3 209 866
Borettsinnskudd	17	28 126 000	28 126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 853 873**	**31 335 866**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 354	19 616
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		768	3 300
Påløpte avdrag		0	32 774
Annen kortsiktig gjeld	18	40 837	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**85 959**	**55 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 431 253**	**43 124 869**
Pantstillelse	19	46 831 000	46 831 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2026
Styret i Rosenborggt. 12 Bl

Hege Skjørestad/s/ Oscar Aldar/s/ Katarzyna Wanda Mazur/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 852 174
Kapitalkostnader IN I	408 552
Kapitalkostnader IN II	74 653
Reg.kapitalkostnader IN I	15 399
Reg.kapitalkostnader IN II	1 730
Fratrekk kapitalkostnader	-500 335
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 852 174**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 069
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 069**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 129
Drift/vedlikehold VVS	-188 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 993
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 788
Kostnader dugnader	-498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-343 946**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-172 102
Renovasjonsgebyr	-101 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-273 637**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-107 379
SUM ENERGI / FYRING	**-107 379**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 615
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 191
Vaktmestertjenester	-105 736
Andre driftskostnader	-14 499
Trykksaker	-50
Andre kontorkostnader	-850
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 430
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-137 395**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 602
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 442
SUM FINANSINNTEKTER	**40 158**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-18 310
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-51 464
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-102 530
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-176 304**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2000	36 090 000
SUM BYGNINGER	**36 090 000**

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.214/bnr.319.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2019	52 460	
Avskrevet tidligere	-52 459	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	14 113
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 113**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 779 400
Egenkapital fra IN tidligere år	3 102 781
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-2 394 760
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**12 487 421**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Renter 31.12.2025: 4,035%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2000	-14 160 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 470 884	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	405 642	
Nedbetalt tidligere, IN	2 109 500	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-173 974

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12.2025: 5,49%, løpetid 29 år		
Opprinnelig 2015	-2 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	371 352	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	24 919	
Nedbetalt tidligere, IN	993 281	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-850 448

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-2 003 844	
Nedbetalt tidligere	248 961	
Nedbetalt i år	51 432	
		-1 703 451
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 727 873**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-28 201 000
Saldo 1.1	75 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-28 126 000**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-40 837
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-40 837**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 126 000
Pantelån	2 727 873
Beregnede IN forpliktelser	708 021
TOTALT	**31 354 208**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 090 000
Tomt	6 200 000
TOTALT	**42 290 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 5355 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Organisasjonsnummer: 981579844
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Avholdes via Teams. Egen innkallingslenke sendes på e-post og deles på Vibbo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Margrethe Køhler Eggan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Katarzyna Wanda Mazur og Oscar Aldar er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Ingen har meldt seg som kandidat til styreleder. kandidater til styreleder og vara må velges i årsmøte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aksel Brana Hvidsten

Følgende stilte til valg:
Aksel Brana Hvidsten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oscar Aldar

Følgende stilte til valg:
Oscar Aldar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cordelia Lervik Krohn

Følgende stilte til valg:
Cordelia Lervik Krohn

Vedtekter
for
Borettslaget Rosenborggaten 12 Org. nr. 981579844

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rosenborggaten 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Rosenborggt. 12

INNLEDNING

Borettslaget tilhører borettshaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter.

Vedtekter, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Borettshaverne/andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne har også tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Endringer av gjeldende bestemmelser eller nye bestemmelser kan foreslås av styret, eller av lagets andelshavere. Forslag skal framlegges for og vedtas av styret, før de kan gjøres gjeldende.
1.2 Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt, og styret er etter vedtektenes §5 pliktig til å gripe inn ved overtredelse.
1.3 Brudd på gjeldende bestemmelser kan innklages til styret. Klagen må være skriftlig. Styret behandler klagen og tar de nødvendige aksjoner.
1.4 Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klage, kan medføre oppsigelse av leiekontrakten iht Husleieloven.
1.5 Skader som påføres borettslagets eiendom som følge av grov uaktsomhet eller overlegg, vil medføre krav om erstatning.

2 BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 09.00 (søn- og helligdager kl. 10.00) skal det være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles.
2.2 Boring, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing ol) skal ikke forekomme etter kl. 22.00 eller før kl 09.00 alle dager.
2.3 Musikkanlegg og –instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.
2.4 Toaletter og andre avløp må ikke benyttes til avfall som kan føre til forstoppelse av, eller skade på fellesavløp. Kjemiske stoffer som kategoriseres som spesialavfall må

ikke helles i avløp.
2.5 Det må ikke tas ting inn i leiligheten som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller lignende.
2.6 Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utslipp til friluft.
2.7 Borettslaget er ikke ansvarlig ved skader som oppstår ved feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller annet teknisk utstyr i leilighetene.
2.8 I den grad det oppstår skader som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring, må andelshaver selv bære økonomisk ansvar for dette. Andelshavere oppfordres til å tegne egen forsikring for innbo.
2.9 Vaskemaskiner og annet utstyr som skaper støy og/eller vibrasjoner, bør ikke benyttes i de perioder det skal være ro i leiligheten, jfr. pkt 2.1. Det skal generelt vises hensyn til naboer ved bruk av slikt utstyr, og det påligger beboer å sikre at unødig støy/vibrasjon ikke oppstår.
2.10 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedvannkranen for leiligheten befinner seg.
2.11 Beboerne plikter å tilse at utdelt brannslange eller brannslokningsapparat til enhver tid er lett tilgjengelig og funksjonsdyktig. Montert røykvarsler skal til enhver tid være operativ.

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 Gjenstander som hensettes uten styrets samtykke, kan fjernes uten varsel for eiers regning.
3.2Dører til kjellere skal holdes låst.
3.3 Det må ikke oppbevares gjenstander i de private bodene som kan være brannfarlige, tiltrekke seg skadedyr, skape lukt eller lignende.
3.4 Det skal ikke hensettes private gjenstander utenfor de private bodene uten styrets samtykke. Overtredelse medfører at gjenstandene fjernes eiers regning.
3.5 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensetting av private gjenstander.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Generelt
4.1.1 Mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager (09.00 på søn- og helligdager) skal det vises hensyn til beboernes nattero.
4.1.2 Barn og mindreårige må ikke utstyres med verktøy som kan medføre at det gjøres skadeverk på lagets eiendom. Det påligger alle voksne beboere å påse at skadeverk ikke skjer.
4.1.3 Det påligger alle brukere av fellesområdene å vise hensyn til andre brukere, og spesielt de minste.
4.1.4 Skadeverk, tagging ol skal umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.
4.1.5 Det påligger alle beboere å holde uteområdene fri for søppel.
4.1.6 Det er **strengt forbudt** å legge ut eller kaste mat eller avfall til dyr på borettslagets område.
4.2 Bilkjøring og parkering

4.2.1 Innkjøring på lagets indre område kan kun skje for kortvarig av og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret.
4.2.2 Parkering er ikke tillatt på indre område.
4.3 Sykkelparkering
4.3.1 Sykler som hensettes utendørs, skal hensettes i de oppsatte sykkelstativer.
4.4 Avfallsoppsamling
4.4.1 Husholdningsavfall må ikke hensettes på balkonger eller andre steder utendørs. Dette pga lukt og fare for å tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr.
4.4.2 Spesialavfall skal avhendes på dertil egnede steder som f.eks offentlige oppsamlingssteder.
4.4.3 Papir skal kastes i papircontainerne.
4.4.4 Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet enn husholdningsavfall. Unntak gjelder dersom borettslaget stiller container til disposisjon.

6 VEDLIKEHOLD

5.1 Innvendig vedlikehold
5.1.1 Andelshaver er ansvarlig for tekniske installasjoner inne i leiligheten og plikter å holde disse i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Inngrep i felles anlegg for kabel-TV, bredbånd, telefoni og lignende er ikke tillatt.
Andelshavers ansvar omfatter:
- For rørinstallasjoner: All installasjon inne i leiligheten, til og med leilighetens hovedvannkran. Vannlås og avløpsrør fra vask/kum til sluk eller fast avløpsrør. Sluk i badgulv.
- For elektriske installasjoner: All installasjon inne i leiligheten samt sikringsskapet.
- For telefoni: All installasjon inne i leiligheten til koblingspunkt for innkommende signalkabel.
- For kabel-TV/bredbåndsaksess: All installasjon i leiligheten til og med kontaktboks for innkommende signalkabel.

5.1.2 Rehabilitering og/eller ombygging av bad skal utføres fagmessig og iht Våtromsnormen. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen. Det må spesielt påses at sluk tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og at membran er fagmessig montert.
5.1.3 Ved rehabilitering av kjøkken skal andelshaver påse at rørinstallasjon og spesielt vaskemaskininstallasjon er fagmessig utført. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.
5.1.4 Overflaterehabilitering, dvs. maling, tapetsering, listing ol. samt utskiftning av dører og trapperekkverk, kan utføres fritt.
5.2 Utvendig vedlikehold
5.2.1 Utvendig vedlikehold forestås i sin alminnelighet av styret v/vaktmester eller innleide håndverkere. Det er likevel andelshavers plikt å utføre de utvendige vedlikeholdsoppgaver som er pålagt gjennom disse bestemmelser, eller som

vedtas utført som dugnad.

7. DYREHOLD

7.1 Det er tillatt å anskaffe og holde hund/katt i borettslaget. Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund/katt forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser:

- *Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.*
- *Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.*
- *Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.*

7.2 Dersom det kommer berettigde klager over dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte , forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke oppnås. Styret avgjør i tvistetilfeller om en klage er berettiget.

V. D J.-No. 1: 94
5 Bilag. + 2 Bilag

FABRIKKONDUKTØREN KRISTIANIA 228/94 279/94 = 301/94

Anmeldelse 4 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Saamegyllen.

paa Matr.-No. 12 Rosenborggaden

Indleveret 19 Januar 94 Attesteret 4. 5. 95.

Oversendes Hr. Gjennemsynsmesteren til Erklæring
Christiania 19de Januar 1894
Lem. Linthoe

29/94 Intet at bemærke
p. u. s.
Theodor Gaarn.

Oversendes Hr Fabrikkonduktøren. Man har ikke villet fremme nærværende Sag til Behandling, da man antager, at der burde leveres et Snit gjennem Bygningens smalere Del (paa Tegn. angivet ved O P)
Vedlagt saavel Anmelder som Tegner er tilskrevet og anmodet om at fremsende et saadant, har man endnu intet modtaget. Man skal derfor henstille til Hr Fabrikkonduktørens Afgjørelse hvorvidt det begjærte Snit kan anses overflødig.
Christiania den 3 Februar 1894
Lem. Linthoe

228/94 Efter § 3 skal Anmeldelsen bedsages af behørig Tegning; de forliggende Tegninger mangle de behørige Fuldstændigheder hvorfor Sagen tilbagesendes med Begjæring om at saadanne maa blive medsendt. Forinden kan Sagen ikke fremmes

Christiania 5/4 Februar 1894
G Bull

Oversendes den øverste Sundhedskommission.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Gunnar Svein Ulvestad
Ridderkleiva 58 F

1370 ASKER

Dato: 20 SEPT. 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9401028-46 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Oskar Solheim Leif	Arkivkode:

Byggeplass:	Rosenborggata 12	Eiendom:	214/319//0
Tiltakshaver:	Rosengård AS c/o Sewell	Adresse:	Bogstadveien 50, 0366 Oslo
Søker:	Sandaas og Andersson AS	Adresse:	Bogstadveien 46b, 0366 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

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

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

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

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

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

Kopi til: Selmer ASA, Divisjon Bygg, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823

V. D J.-No. 1: 94
5 Bilag. + 2 Bilag

FABRIKKONDUKTØREN KRISTIANIA 228/94 279/94 = 301/94

Anmeldelse 4 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Saamegyden.

paa Matr.-No. 12 Rosenborggaden

Indleveret 19 Januar 94 Attesteret 4. 5. 95.

Oversendes Hr. Gjennemsynsmesteren til Erklæring
Christiania 19de Januar 1894
Lem. Linthoe

29/94 Intet at bemærke
p. u. s.
Theodor Gaarn.

Oversendes Hr Stadsconducteuren. Man har ikke villet fremme nærværende Sag til Behandling, da man antager, at der burde leveres et Snit gjennem Bygningens smalere Del (paa Tegn. angivet ved O P)
Vedlagt saavel Anmelder som Tegner er tilskrevet og anmodet om at fremsende et saadant, har man endnu intet modtaget. Man skal derfor henstille til Hr Stadsconducteurens Afgjørelse hvorvidt det begjærte Snit kan anses overflødig.
Christiania den 3 Februar 1894
Lem. Linthoe

228/94 Efter § 3 skal Anmeldelsen bedsages af behørig Tegning; de forliggende Tegninger mangle de behørige Fuldstændigheder hvorfor Sagen tilbagesendes med Begjæring om at saadanne maa blive meldt. Forinden kan Sagen ikke fremmes

Christiania 5/4 Februar 1894
G Bull

Oversendes den ærede Sundhedscommission.

A N M E L D E L S E .

N.D. 388/36

2 bl. tegninger
Statiske beregninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 12 Rosenborggaten

Innlevert 26.febr.1936. Attestert

Ferdig attestert 10.8.1936

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 27-2-1936.

Ørnulf Thunæs.

GM/VM.

Ad: 12 Rosenborggaten, jnr. 330/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent.

Regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt § 7. Badegulv må gis fall til sluk som må innstøpes vanntett.

Oslo helseråd den 9. mars 1936.

Efter bemyndigelse

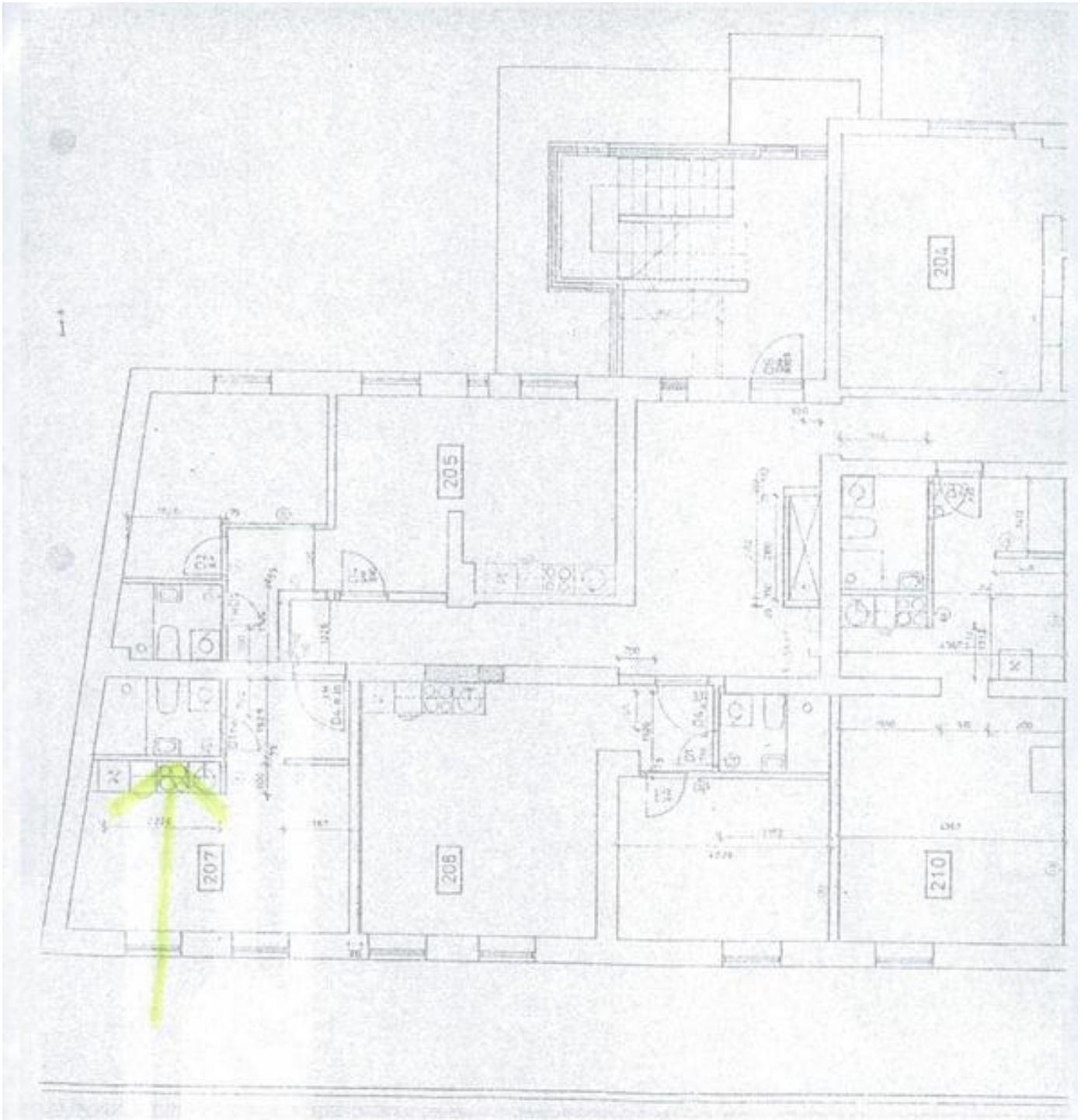
9-MARS 1936

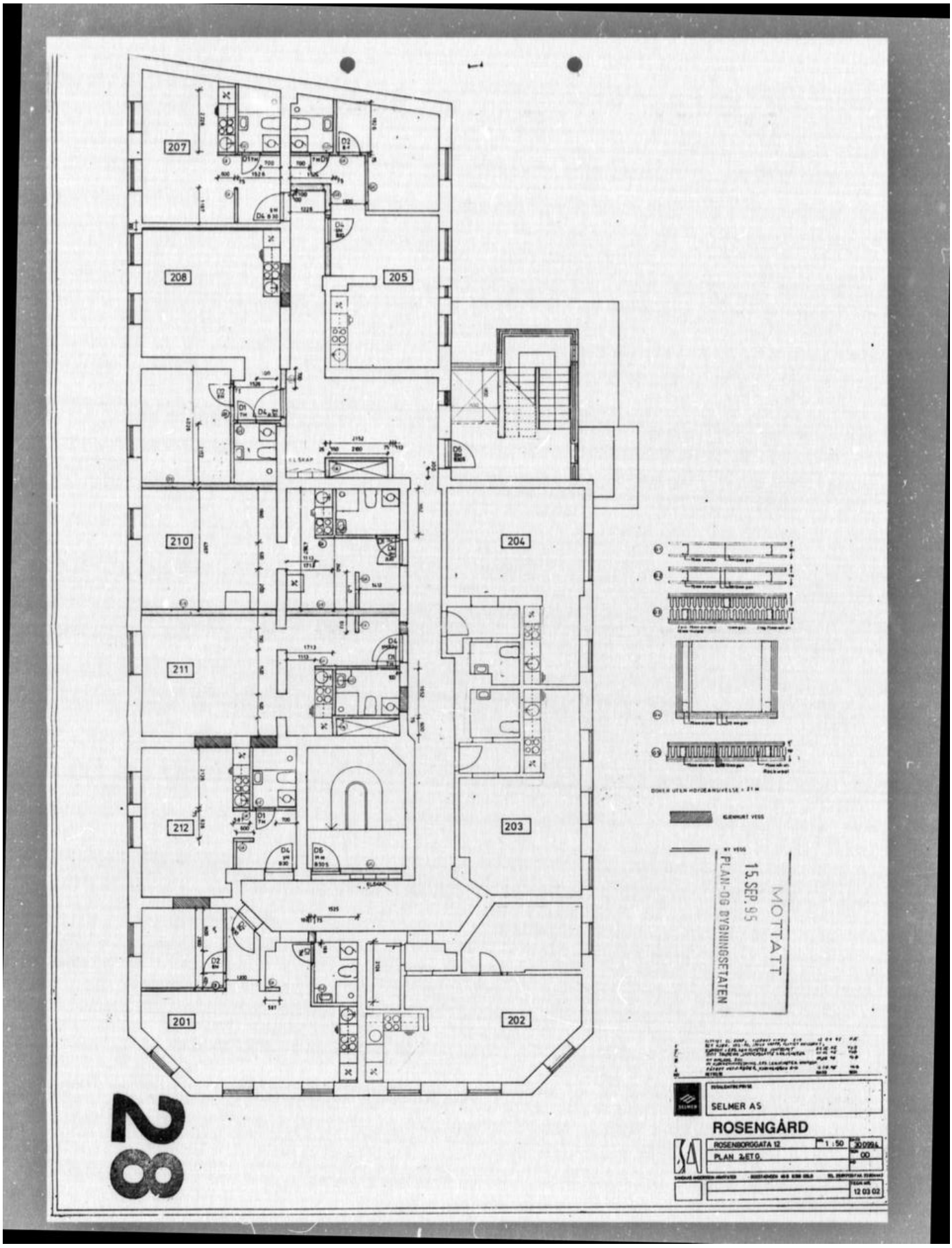
Ørnulf Thunæs

M.d.t. til innstilling

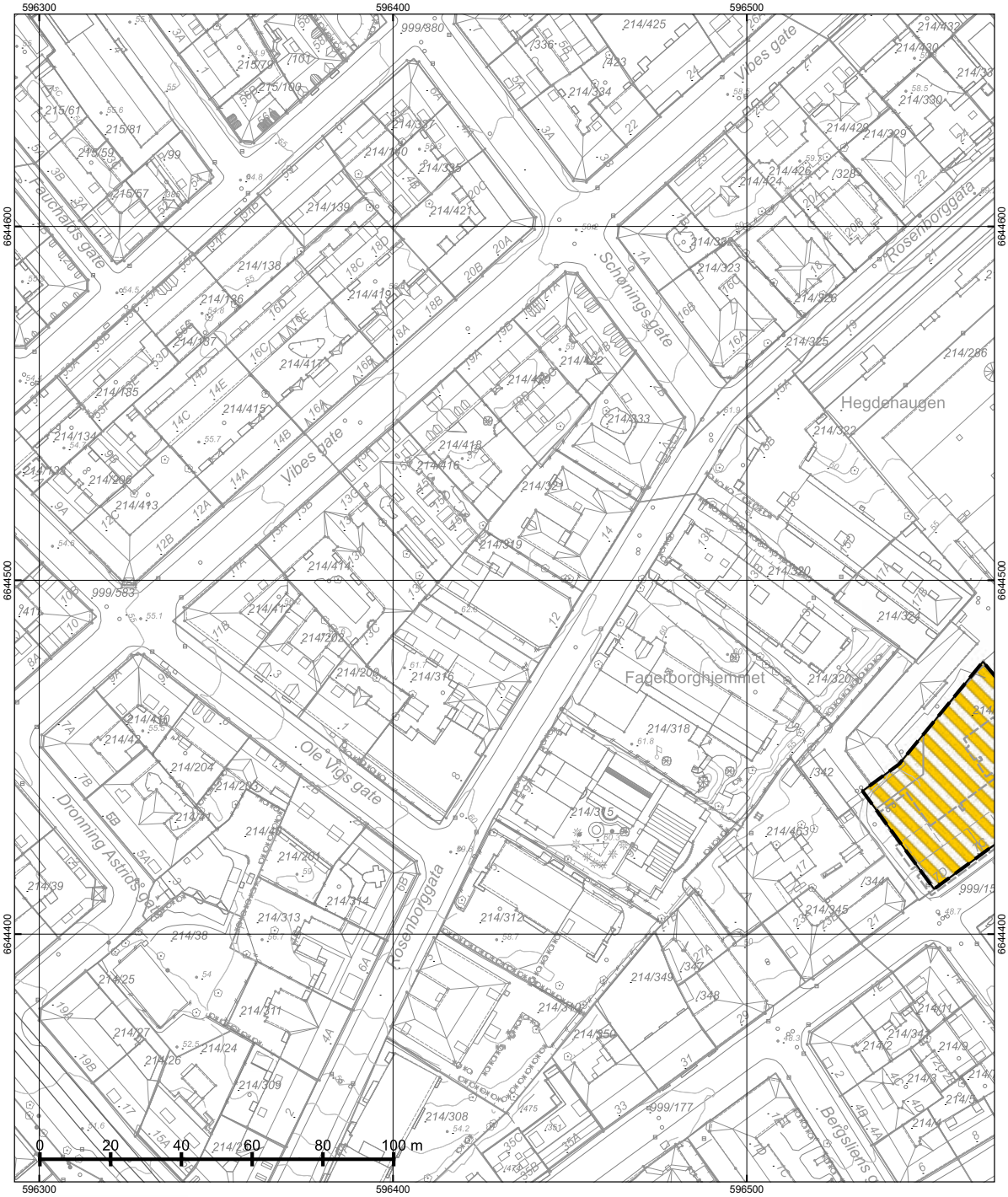
Oslo 10/3-36.

Ørnulf Thunæs


204
205
207
208
210


207
208
205
210
204
211
212
203
201
202
MOTTATT
15. SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
1 : 50
PLAN 2.ETG.
00
12 03 02

28



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

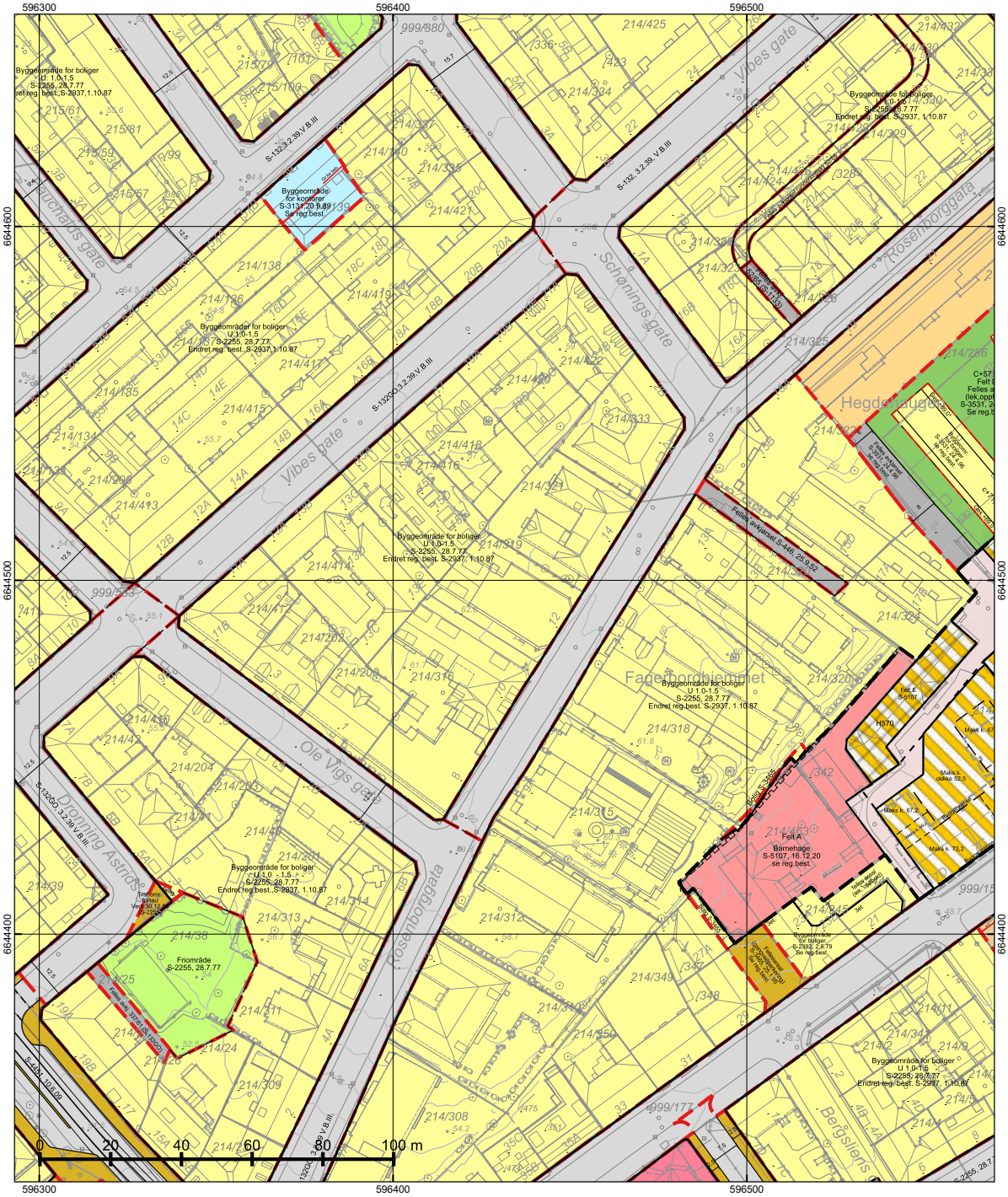
Reguleringskart

– 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: 163474/ 86540452
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/319

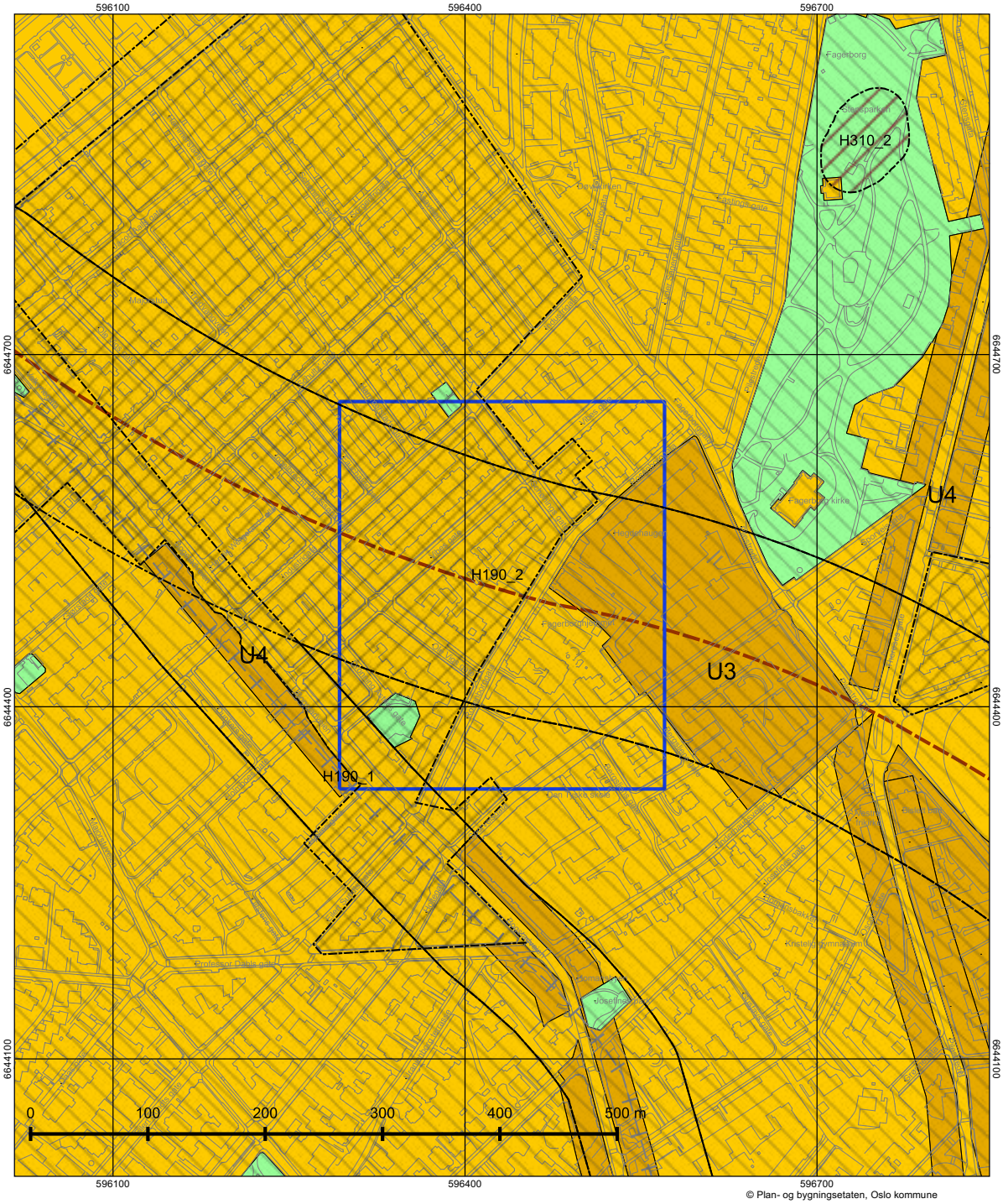
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596300
596400
596500
6644600
6644500
6644400
Vibes gate
Rosenborggata
Schønningsgate
Ole Vigs gate
Dronning Astrids gate
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontorer S-3131, 20.9.89 Se reg.best.
Felt A Barnehage S-5107, 16.12.20 se reg.best.
Felt E S-5107
H570
Maks k. 67.2
Maks k. 73.2
Maks tillatt gesimshøyde
Maks tillatt mønehøyde
Maks tillatt takvinkel
Maks tillatt takvinkel
Maks tillatt takvinkel

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163474/86540452
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

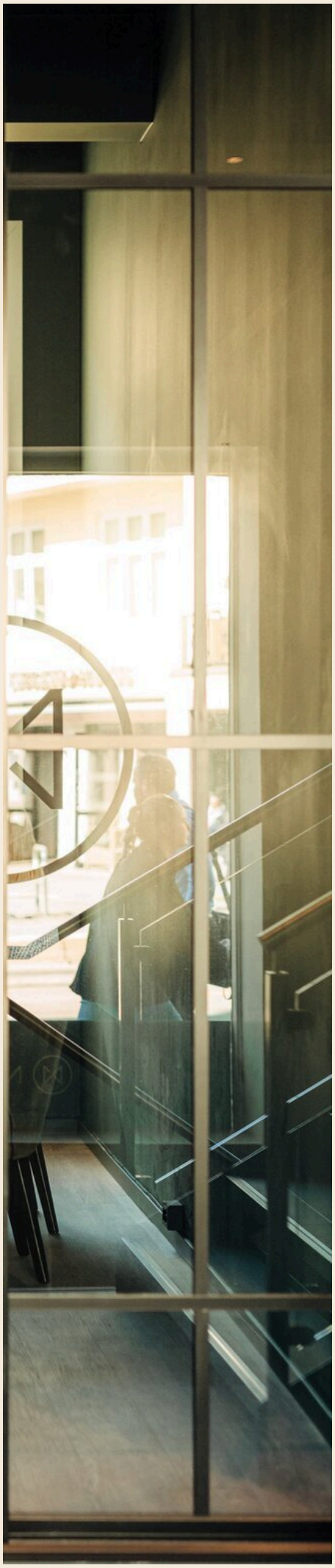
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 8-0398/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenborggata 12 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 319 (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:

Renate Finnanger Fløan

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515