

Rosenborggata 15B



Velkommen til

Rosenborggata 15B



Salgsoppgaven produsert 8. februar 2025

Majorstuen/Fagerborg

Lys & moderne 2-roms leilighet med egen terrasse |Høy standard| Oppvarming, bredbånd og varmtvann ink| Walk-in closet

Prisantydning	4 850 000,-
Omkostninger	122 600,-
Totalpris	4 972 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 277,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nikolai Strickland har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Rosenborggata 15B. En lys og moderne 2-roms med egen terrasse beliggende på populære Majorstuen/Fagerborg. Boligen holder en gjennomgående høy standard med kostbare materialvalg og med spesialbygde oppbevaringsløsninger i hele boligen.

- Høydepunkter:
- Moderne kjøkken fra 2023
- Oppvarming, bredbånd og varmtvann ink felleskost
- Pent flislagt bad fra 2023 med dokumentasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Nytt elektrisk anlegg
- Egen terrasse på ca. 4 kvm
- Walk-in closet
- Mulighet for 2 soverom
- To boder i kjeller
- Lave felleskostnader

- Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer.

- Velkommen!

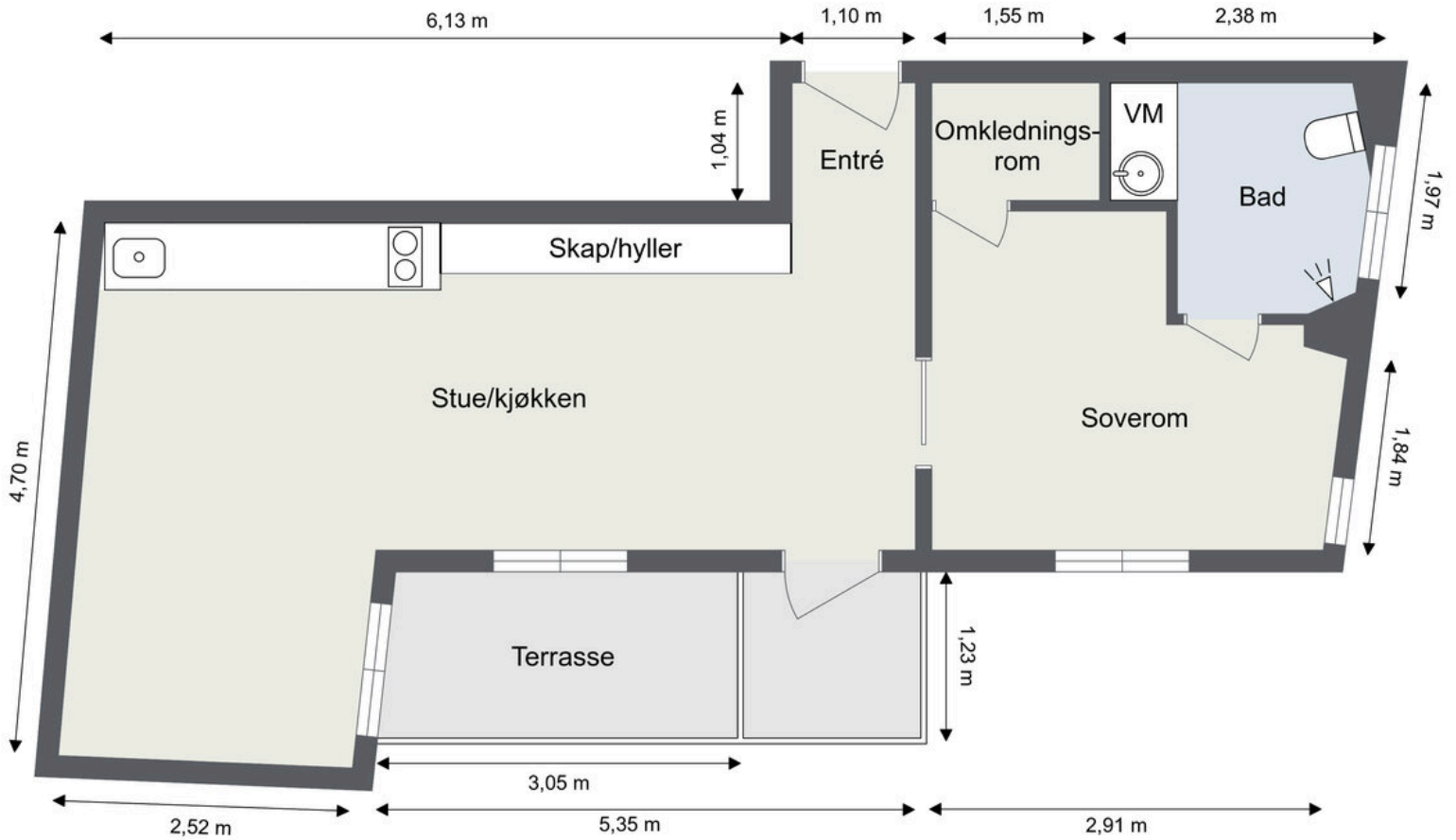
Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	47 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, walk-in closet
BRA-e: 3 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse

Tyder



Forklaring av bilde/rommet


AEG
1504





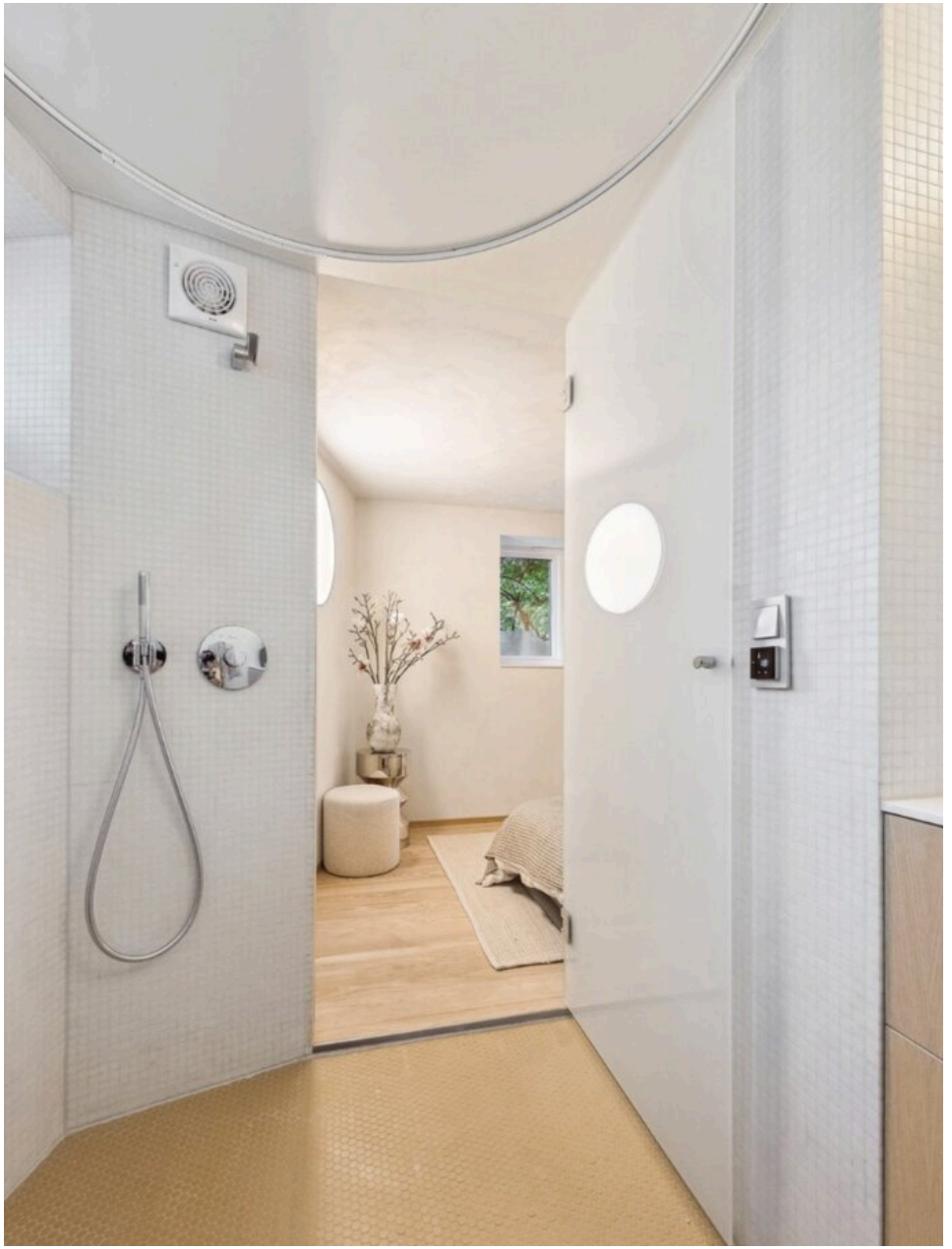















THE CRUEL PRINCE HOLLY BLACK
RUNE·MARGIT·MOI
MEDUSA JESSIE BURTON
MY YEAR OF REST AND RELAXATION
A Good Girl's Guide to Murder
ALLE ANDRE SALLY ROONEY
UTVELGELSEN
RAMA Lone Aanden
SHADOW and BONE
MADELINE MILLER
LUCINDA RILEY
Kjempegodt
Julemat
habilitering
KOMMUNIKASJON I RELASJONER
SYKDOMSLÆRE
BASISBOG I FYSIOTERAPI
Styrketrening
MENNESKETS FUNKSJONELLE ANATOMI
PETTER GLÆVER Lungesykdommer
idrettsernæring
NEVROLOGI OG NEVROKIRURGI
Fra barn til voksen
THIEME Atlas of Anatomy
General Anatomy and Musculoskeletal System
GAMLE HELLAS
JAMES DAVIES
TERRI DIXA Selbuvotten
Politisk filosofi Raino Malnes og Knut Midgaard
PER THOMAS ANDERSEN



Informasjon

Rosenborggata 15B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0050/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 15B, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 322, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Else Christine Melbye Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, walk-in closet
BRA-e: 3 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad, soverom, omkledningsrom og markterrasse.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på totalt ca. 3 m².

Stue:
Romslig stue med god plass til sofagruppe, spisesone og tilhørende møblement. Godt med lysinnslipp gjør at rommet føles svært luftig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i stein og tre med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom: Badet ble etablert i 2023. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter. Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,20 meter. Treplater i entré. Sparklet og malte overflater for øvrig. Gulv belagt med enstavs parkett.

Balkong/terrasse:
Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 50 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

EL:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

Tekniske installasjoner:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 3 stykk.

TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 14 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 0 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 0 stykk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
TG2 - Rom under terreng - Bad og soverom er under utvendig terreng.
TG2 - Ventilasjon - Elektrisk avtrekk fra bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.
TG2 - Elektrisk anlegg - Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
TG3 - Fallsikring - Manglende fallsikring/rekkverk tilknyttet terrassen.

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Roar Andersen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt Godkjent av PBE.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.

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?
Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malercompagniet. En bestilling via sameiets styre. Min fasade ble ikke rehabilitert,
fordi vinduene mine er nye. Alle andre enheter fikk rehabilitert vinduer sommeren 2024.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er nytt, arbeidet er utført av Svein Roar Andersen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Alt er nytt 2024 Svein Roar Andersen AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Roar Andersen AS.

Bygningssakkyndig
Daniel Aas

Byggemåte
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Dersom en sameier leier ut seksjonen skal styret skriftlig orienteres om leietagers navn, telefonnummer og epostadresse.

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

Energi og oppvarming

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

riktig.

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

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

Oppvarming

- Vannbåren varme lagt i stue, kjøkken og soverom
- Varmekabler i bad

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 277,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3.277,– per. mnd.

Felleskostnadene inkluderer: oppvarming (vannbåren oppvarming via fjernvarme) bredbånd/internett, varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring og forretningsfører.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader 2 928,20
Bredbånd 299,00
Sykkelparkering 50,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 105 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 420 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rosenborggaten 15, orgnr. 971290595

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 15. Sameiet består av gnr. 214, bnr. 322, og har adresse Rosenborggaten 15 i Oslo. Sameiet består av 44 eierseksjoner – og vi synes selv at vi har den perfekte beliggenheten, her på toppen av Hegdehaugen. Bygget ble tegnet av arkitekt Sverre Aasland, en av

mellomkrigstidens store arkitekter.

Styret har engasjert OPAK for å gjøre en kvalifisert vurdering av sameiets vinduer; hvilke vinduer som er ok, hvilke som må pusses opp, og hvilke som er så dårlige at de må skiftes ut. Årets generalforsamling vedtok følgende: Årsmøtet vil se på OPAKS anbefaling som en veiledning og ta utgangspunkt i OPAKS anbefaling. Vinduene i gården trenger fornyelse, enten ved oppussing eller ved utskifting. Rapporten fra OPAK er en god veileder til hva som må gjøres. Hva den enkelte beboer velger å gjøre er opp til vedkommende. Årsmøtet vil anbefale at en følger OPAKs anbefalinger. Styret innhenter informasjon fra hver sameier om hva vedkommende vil gjøre, hvor alternativene vil være:
1. Utskifting av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal skiftes ut)
2. Males av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal males)
3. Male selv
4. Ikke gjøre noe med vinduene

Malerne er ferdige med å male de vinduene OPAK påpekte trengte maling i denne leiligheten. Det er også skiftet noen vinduslister.

Årsmøtet 2024 vedtok at styret får tilbud fra Otis på utskiftning av deler (elektroniske og mekaniske deler), og hvis budsjettet tillater det så gjøres investeringen i år.

Utdrag av større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2022:
- Ombygging av vaskeri til leilighet.
- Gravd drenering i bakgården
- Nytt bunndekke i bakgården
2021: Ombygging av vaskeri til leilighet Arbeidet påbegynt
2019: Fiberbredbånd installert. Inngått avtale med OBOS Opennet, som har installert et 1000 MB fibernett til alle leilighetene.
2017: Ny heis oppgang A
2016: Utbedring av tak
2015: Utskifting av takbelegg Utskifting av takbelegg, rehabilitering av piper, utskifting av takrenner, maling av øverste etasje mot bakgården. Utelampene ved ytterdørene pluss lampen i hagen mot Rosenborggaten er skiftet ut.
2014: Et nytt og oppgradert bredbåndsnett . Et nytt og oppgradert bredbåndsnett er installert. Bevegelsesstyring i resten av kjelleren samt baktrappene er installert.
2013:
- Avfallsanlegg installert Låser i ytterdørene skiftet ut med elektriske.
- Murpuss i øverste etasje rehabilitert.
- Varmekabler lagt i nedkjørsel.
2012: Vaskeriet og baktrappene er pusset opp
2011:
- Forskjellig ytterdørs- og kjellerlåser skiftet ut.
- Oppgangene malt og fått ny belysning.
- Takvinduer skiftet ut. Ny vaskemaskin installert.
Gitterport forsterket og fått ny lås.
2010: Oljefyr skiftet ut med fjernvarme
2009:
- Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren skiftet ut.
- Tre av takrennene og varmekabler i takrennene er skiiftet ut.
- Dørpumper i ytterdører skiftet.
2008:
- Leilighetsdører og brannalarmer Nye ytterdører inn til leilighetene.
- Brannalarmer i fellesanleggene skiftet ut.

2008 - 2009: Nye balkonger
2005: Utskifting og oppgradering av elanlegg

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med innsending av eierskiftemelding til forretningsfører.

Det er ikke adgang for juridiske personer til å erverve seksjoner.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har to lån:
Lån 1 utgjør kr 186 351,- pr. 01.07.2024, og er tatt opp i Obosbanken. Renten på lånet utgjør 7,55 % pr. 01.07.2024. Restløpetid er 3 år 10 md.
Lån 2 utgjør kr 900 000,- pr. 01.07.2024, og er tatt opp i Obosbanken. Renten på lånet utgjør 7,55 % pr. 01.07.2024. Restløpetid er 3 år 5 md. Dette lånet har avdragsfrihet til 01.12.2025.

Når perioden med avdragsfrihet utløper kan dette medføre en økning av felleskostnadene for leiligheten. Det understrekes at det er sameiets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, med hvor mye og fra hvilket tidspunkt.

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld for lån 1 (IN-ordning). Denne leiligheten har allerede betalt ned sin andel av dette lånet.

Mulighet for nedbetaling er 2 ganger i året. Kun full innfrielse. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 73 202,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selskapets husordensregler §3 gir adgang til å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Andre typer grill er ikke tillatt brukt på balkongene.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjonseiere til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at vedkommende plikter å delta på dugnader i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men forutsetter tillatelse fra styret. Styret kan bare nekte dersom gode grunner taler for det, og det er til ulempe for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 2608767

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 970 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet tomt med asfalterte adkomstveier, hekker og diverse beplantning.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.

Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rosenborggata 15 er lokalisert svært sentralt, men likevel i rolige omgivelser. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, i en populær og trafikkstille gate. Beliggenheten ved Majorstuen gir deg et sentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Bogstadveien har dessuten fått et nytt estetisk løft og fremstår som en moderne og attraktiv handlegate.

Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Ikke langt utenfor døren finner du populære Stensparken. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Majorstuen tilbyr også fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m.

Både Bislett og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Elixia ved Colosseum Park, Sats på Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Det er flere matbutikker i nærheten bl.a. Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Matkroken like ved. Skulle du ønske et enda større utvalg finner du Meny i Industrigata eller matvarehuset Jacobs ved Colosseum, hvor du også finner Vinmonopolet. I nærheten finner du også spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien er an av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Majorstuen er et viktig kollektivt knutepunkt. Fra Bogstadveien kan du ta trikken med linje 11, og 19. Videre finner du alle T-banens linjer i både Majorstukrysset og på Nationaltheatret.
Området tilbyr et rikt utvalg av restauranter, caféer, barer og forretninger. Til tross

for sin svært sentrale beliggenhet på Oslos vestkant, er eiendommen trukket godt tilbake fra bylivet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 03.10.1940 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra vaskekjeller til ny boenhet datert 25.04.2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/322/44:
26.10.1936 - Dokumentnr: 305107 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:322 Snr:7 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1936 - Dokumentnr: 305925 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:322 Snr:20 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1937 - Dokumentnr: 300071 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:322 Snr:43 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere
30.09.1983 - Dokumentnr: 510462 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE OVERDRAGELSESSUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:322 Snr:4 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2025 - Dokumentnr: 136449 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.05.2023 - Dokumentnr: 555221 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 472/45794
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 108,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. februar 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rosenborggata 15B

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Rosenborggata 15 B, 0356 OSLO

Oppdragsnr: 9866

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt. (Ikke målt fukt)
TG 2	Ventilasjon	Ingen avtrekk i kjøkkenet. Kun kullfilterventilator.
TG 3	Fallsikring	Manglende fallsikring til terrassen. 10 000 - 20 000 kr.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Tilstandsgrad	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Antall	0	14	3	1	0

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	44	3	0	4
Sum	**44**	**3**	**0**	**4**
Totalt bruksareal	**47**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom	To ekstern boder	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	44	44	0	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1938

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i underetasje med sydøstvendt terrasse.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren gulvvarme lagt i stue/kjøkken og soverom. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder på ca. 1 m² & ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene. Leiligheten ble etablert i 2023.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 26.01-2023 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Generelle opplysninger
Bygget ble opprinnelig bygget i 1938. Leiligheten ble etablert og ferdigstilt i 2023.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng — TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Bad og soverom.
Rommene er foret ut i 2023.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 50 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre og glass.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 8 mm.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "born".

Gulv — TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Treplater i entré. Sparklet og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,20 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i omkledningsrom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ferdigattest er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1 *

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg lagt i stue/kjøkken og soverom.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i omkledningsrom.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2 *

Elektrisk avtrekk fra bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 1 *

Kjøkkeninnredning fra 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Benkeplate i stein og tre med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av nyere dato med minimalt med bruksslitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1 *

Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Vurdering
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fallsikring TG 3

Manglende fallsikring/rekkverk tilknyttet terrassen.

Vurdering
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra terrasse eller tilsvarende ned til terrenget kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. Terrassen er høyere en 0,5 m, og er av den grunn gitt Tg 3. Estimate er satt til 10 000 - 20 000 kr. Kostnadsestimatene er kun basert på etablering av rekkverk/fallsikring eller andre tilfredsstillende løsninger.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet ble etablert i 2023.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Dokumentasjon i form av ferdigattest er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist ferdigattest som dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dørkarm i deler av våtsonen. Dørkarmen er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2 *

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2023.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist ferdigattest med ingen samsvarserklæring på anlegget fra 2023.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. feb. 2025
Selger/eier til stede	Nøkkelbefaring (Eier er kontaktet per telefon)
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Rosenborggata 15 B, 0356 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-214/322/0/44
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1970.2 m²
Hjemmelshaver	Else Christine Melbye Knudsen
Sameiebrøk	472 / 45794

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knudsen, Else Christine M	9578-5999-4-1604913	2025-02-07 11:50:46

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
7. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0050/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 15B, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Else Christine Melbye Knudsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. februar 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
Polisenummer: 2608767
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Roar Andersen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt Godkjent av PBE

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Roar Andersen AS

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: Malercompagniet. En bestilling via sameiets styre. Min fasade ble ikke rehabilitert, fordi vinduene mine er nye. Alle andre enheter fikk rehabilitert vinduer sommeren 2024.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er nytt, arbeidet er utført av Svein Roar Andersen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Alt er nytt 2024 Svein Roar Andersen AS

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Roar Andersen AS

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2016 Ca 10 BQ/m3

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)
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0050/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knudsen, Else Christine M	**2025-02-07**

Identifikasjon

bankID Knudsen, Else Christine M

SIGNICAT

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

Rosenborggata 15B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**9 min** 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	**13 min** 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	**15 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**11 min** 0.8 km
Heltberg Bislett	**8 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**9 min** 0.7 km

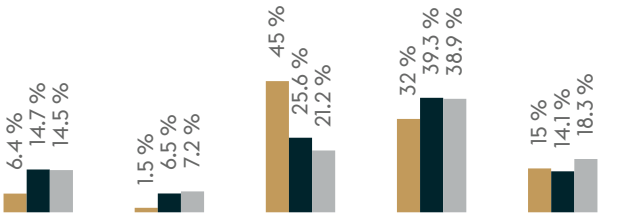
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	**5 min** 0.4 km
Rosenborg Linje 11	**5 min** 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**22 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 4.8 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	**5 min** 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	**6 min** 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Stensparken - balløkke	5 min
SATS Fagerborg	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Nikolai Strickland
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: n.strickland@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0050/25 . Vår ref.: 7002-1-44 Dato: 03.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 15
Organisasjonsnr:	971290595
Seksjonseier:	Knudsen, Else Christine Melbye
Medeier:	
Leilighetsnummer:	44
Adresse:	Rosenborggata 15b, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	214
Bnr.	322

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2608767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.
- Det er vedtatt å gjøre om vaskeriet til en leilighet og selge denne på det åpne markedet.
- Tiltaket blir finansiert ved låneopptak.
- Selskapets vedtekter tillater ikke juridiske eiere.
- Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.
- Mulighet for nedbetaling er 2 ganger i året.
- Kun full innfrielse.
- Ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
- Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
- OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.
- Det er muligheter for å leie sykkelparkering for kr 50-100 per måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207650153
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	157 670,00
Innfrielsesdato:	30.04.2028
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208060058
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	400 000,00
Innfrielsesdato:	30.10.2027
Type rente:	Flytende rente

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: 3 277,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Sykkelparkering	50,00	
Felleskostnader	2 928,20	
Bredbånd	299,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	446,-
Fradragsberettigede kostnader:	133,-
Annen formue:	5 864,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert på leilighet.

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.

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 Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Groven, e-post: rosenborggt15@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: rosenborggt15@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7002
Sameiet Rosenborggaten 15

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 15

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

Dato for årsmøtet:
20. mars 2024 kl. 18:00, Rosenborggaten 15 c. Leiligheten til Ketil Heyerdahl.

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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av utvendig maling av vinduer
8. Praktisk gjennomføring
9. Videre avtale med OBOS Openet
10. Ny heis i oppgang B
11. Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren
12. Fellesvaskeriet
13. Beskjæring av tre i bakgården.
14. Treet i bakgården er ikke beskåret slik årsmøtet vedtok i fjor.
15. Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.
16. Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester
17. Ubrukt huskestativ
18. Antennene på taket
19. Informasjon til beboere om saker som styret jobber med
20. INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri
21. Valg styret

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Rosenborggaten 15

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*

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.

Vedlegg

1. 7002 Årsrapport med berretning og saker .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 7

Finansiering av utvendig maling av vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedtekten punkt 3.1 står det «Innvendig vedlikehold og utskiftning av ytterdører, vinduer og balkongdører er den enkelte sameiers ansvar. For å sikre en enhetlig ytre fasade skal styret godkjenne dør- eller vindustypen ved utskifting. Styret har ansvaret for ytre vedlikehold av leilighetenes ytterdører, vinduer og balkongdører.» Denne teksten kan tolkes på to måter. Betyr «Styret har ansvar for..» at det er Sameiet som skal betale at dette skal tas over felleskostnadene, eller betyr det at Styret skal organisere at arbeidet blir gjort. Og at det er den enkelte sameier som betaler sin del av oppussingen. I følge de som skrev vedtektene er det den siste tolkningen som ble lagt til grunn. Styret mener også dette er mest rettferdig. Enkelte sameiere har nettopp byttet vinduer, mens andre er fra «tidenes morgen». Dvs at behovet for utvendig maling varierer.

Forslag til vedtak

Styret organiserer oppussing av de vinduene som OPAK mener har behov for dette. Det er den enkelte sameier som må betale sin del av kostnadene basert på det arbeidet som blir gjort. For å bestemme pris per vindu tar vi utgangspunkt i leverandøren tilbud og beregninger. Sameiet forskutterer betalingen og sender faktura til de sameiere dette måtte gjelde.

Sak 8

Praktisk gjennomføring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Maleren trenger å få tilgang til verandaene via leilighetene. Dette innebærer at den enkelte sameier må være hjemme på et avtalt tidspunkt eller gi nøklene til en nabo/en i styre. Maleren må også få tilgang til toaletter ved behov. Dersom noen ikke gir denne tilgangen kan ikke styret ta ansvar for vinduene til vedkommende sameier

Forslag til vedtak

Årsmøtet er innforstått med at sameierne må gi maleren tilgang til verandaene via leiligheten på et avtalt tidspunkt. Dersom noen velger å ikke gi denne tilgangen kan ikke styret ta ansvar for å male vinduene. Styret kan da pålegge sameieren å male vinduene på for egen regning.

Sak 9

Videre avtale med OBOS Openet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet en del klager på OBOS Openet. Enkelte mener det er tid for å gå ut å sjekke markedet om et evt bedre tilbud. Dette er en ganske omfattende jobb som evt. styret må få hjelp til å utføre. Styret har hatt

dialog med OBOS Opennett, og de tilbyr å oppgradere hele nettet samt nye routere i hver leilighet. I tillegg skal vi få en egen probe som vil overvåke trafikken inn i blokka. Dette betinger at vi binder oss til en 36 måneders avtale.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at vi forlenger avtalen med OBOS Openet gitt de forutsetningene som er beskrevet ovenfor.

Sak 10
Ny heis i oppgang B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisen i oppg. B er i svært dårlig forfatning, og er moden for utskifting. Dette vil være en vesentlig kostnad som må finansieres ved å ta opp et lån. Styret undersøke nå for å få et prisoverslag fra ulike leverandører.

Forslag til vedtak
Innkjøp / Oppgradering av ny heis i B utsettes til det blir så store kostander til vedlikehold på den gamle slik at det ikke lenger er regningsvarende å reparere den.

Sak 11
Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Over tid har det blitt lagt nye rør og ledninger i deler av kjelleren, mens det andre steder er det opprinnelig anlegget. Det gjelder blant annet en del av rørsystemet med ventiler og stoppekraner. I tillegg er det mistanke om asbest rundt enkelte gamle rør. Styret ber om å få fullmakt til å engasjere OPAK for å gjøre en vurdering, og komme opp med et forslag til en vedlikeholdsplan for å få en mest mulig ryddig, ordentlig og brannsikker kjeller.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å engasjere OPAK for å utarbeide en prioritert vedlikeholdsplan for rør og el-anlegg i kjelleren. Kritiske feil og mangler vil bli rettet umiddelbart

Sak 12
Fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret trenger en fullmakt for å håndtere vedlikeholdskostnader ang. vaskeriet. Det er veldig få som bruker vaskeriet, og av brukerne er det i stor grad leietagere. Inntektene av vaskeriet beløper seg til 6- 8 000 per år

Forslag til vedtak
Styret har fullmakt til å bruke maksimalt 6 000 per år i vedlikehold på vaskerier. Alle kostnader ut over dette skal godkjennes av årsmøtet.

Sak 13
Beskjæring av tre i bakgården.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Basert på tidligere tilbud ser vi at kostnadene til beskjæring kan komme opp mot 100 000 eller mer. Styret mener i utgangspunktet at treet er fint og at vi kan utsette beskjæringen. Dersom årsmøtet likevel bestemmer at treet skal beskjæres vil Styret ha årsmøtet sin godkjennelse til å bruke så mye penger på dette. (se for øvrig sak 14)

Forslag til vedtak 1
Beskjæring av treet utsettes og det gjøres en ny vurdering i 2025

Forslag til vedtak 2
Treet beskjæres og årsmøtet godkjenner at styret bruker nødvendig midler til dette

Sak 14
Treet i bakgården er ikke beskåret slik årsmøtet vedtok i fjor.

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Se sak 13

Forslag til vedtak 1
Treet fjernes

Forslag til vedtak 2
Treet Beskjæres i løpet av 2024

Sak 15
Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Styrets innstilling
God ide. For å holde kostnadene nede overlates beplantningen til grøntgruppen

Forslag til vedtak
Trærne beskjæres våren 2024 for å gi sol for vekster på bakken. Styret sørger for egnet beplantning i 2024.

Sak 16
Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester.

Styrets kommentar:
For å sikre at man sammenligner «epler og epler» er dette en tidkrevende jobb. Men forslaget er i prinsippet en god ide. For å fordele arbeidsmengden foreslår styret alternativt vedtak 2

Forslag til vedtak 1
Styret ber om minst to alternativer til dagens avtaler for å benchmarke dagens leverandører mot markedet.

Forslag til vedtak 2
Styret vil i første omgang få inn tilbud for å benchmarke vaktmestertjenester. Resultatet fremlegges for årsmøtet 2025, med et forslag om evt å bytte leverandør. Gjennomføring av benchmarking av forretningsfører besluttes evt på årsmøtet 2025.

Sak 17
Ubrukt huskestativ

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgården ble fin med ny asfalt og lamper. I dag står det igjen et ubrukt huskestativ på den beste solplassen.

Forslag til vedtak 1
Styret kan ikke lenger bestemme bruk av bakgården. Huskestativet fjernes. Det settes opp en sittegruppe der huskestativet står i dag, før sommeren 2024. For alles trivsel og kos.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag :Huskestativer fjernes og det kjøpes inn en sittegruppe som plasseres ned på asfalten nede på flaten

Sak 18
Antennene på taket

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Antennene på taket er ifølge Oslo kommune PBE satt opp ulovlig av ICE og Telia.

Ref: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024505812&fileid=11258382

Styret kommentar:

Avtalen med Telia er en 10 årskontrakt som går ut i 2032. Tilsvarende går avtalen med ICE ut 2026. Under forutsetning av formell godkjennelse kan ikke avtalene sies opp før den tid. Styret gjør også oppmerksom på at disse avtalen gir rundt 110 000 kroner per år i nettoinntekt. Styrets innstilling er at forsalget avises.

Forslag til vedtak

Styret sier opp avtalen og ber de fjerne antennene før 1. mai 2024.

Sak 19

Informasjon til beboere om saker som styret jobber med

Forslag fremmet av:
Petter Boe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kommer lite/sporadisk informasjon om saker styret jobber med.

Styrets kommentar:

Styret har sent ut 69 meldinger på Vibbo og mener selv de gir ut nødvendig og tilstrekkelig informasjon og mener forslaget bare fører til unødig merarbeid. Styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak

Styret deler månedlig nyhetsbrev om saker de jobber med.

Sak 20

INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se dokument: Ny leilighet i vaskeri

Forslag til vedtak

Saken skal ikke stemmes for. Dette er kun til informasjon.

Vedlegg

2. 7002 Ny leilighet i vaskekjeller.pdf

Sak 21

Valg styret

Roller og kandidater

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

- Tor Groven
  Rosenborggata 15 A

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

- Rønnaug Greaker
  Rosenborggata 15 D
- Sissel Hultgren
  Rosenborggata 15 A

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

- Jan Fagerberg
  Rosenborggata 15 C
- Junjie Cao
  Rosenborggata 15 C

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Tor Groven	Rosenborggata 15 A
Styremedlem	Rønnaug Greaker	Rosenborggata 15 D
Styremedlem	Sissel Hultgren	Rosenborggata 15 A
Varamedlem	Elisabeth Alve	Rosenborggata 15 C
Varamedlem	Junjie Cao	Rosenborggata 15 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 15
Sameiet består av 44 seksjoner.
Sameiet Rosenborggaten 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971290595, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 322

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023

Generelt sett så har det vært et år preget av mye arbeid med leiligheten, og en del uforutsette hendelser. Salget av leiligheten ble jo utsatt i nesten ett år, og dette fikk store konsekvenser for likviditeten. Den dårlige likviditeten førte til at vi i mars/april 2023 måtte øke kassakreditten til 700 000, og vi var nødt til å nedprioritere vedlikehold og annen aktivitet som ikke var strengt nødvendig. Leiligheten er nå solgt, og vi har fått noe bedre orden på likviditeten.
Så til de enkelte aktivitetene

- Salg av leiligheten. Det er Ketil som har hatt hovedansvaret for salg leiligheten og Styret vil takke for arbeidet han har gjort i forbindelse med dette i 2023 / 2024. Hele prosjektet har dessverre ikke gått som planlagt, og Sameiet har tapt i størrelsesorden 600 000. Gjelden på leiligheten og renter for 2023 blir fordelt på den enkelte sameier. Se for øvrig eget vedlegg utarbeidet av tidligere styreformann ang. leiligheten og økonomien rundt prosjektet.
- Styret har brukt en del tid på å ettergå regninger og fakturaer som vi har opplevd urimelige i form av overfakturering, samt å kreve inn kompensasjoner for utlegg Sameiet urettvis er blitt påført. Dette har gitt resultater, og vi har fått refundert 104 300 kroner.
- 4. mai hadde vi dugnad. Det var bra med oppmøte, og vi fikk gjort det som var planlagt. Etterpå hadde vi, -som tradisjonen tilsier, pølser, brownies, vin og mineralvann i bakgården. Veldig hyggelig.
- Antennene på taket ble ferdigstilt våren 2023 med bakgrunn i avtaler som ble tegnet i 2022. I forbindelse med antennene har det kommet en anonym henvendelse i forbindelse med manglende byggesøknader. Telia og ICE har tydeligvis trodd at antenne ikke var søknadspliktig, noe de viste seg å være. Så dette var jo ikke bra. Ikke noe hyggelig med ulovligheter. Dette er et forhold mellom kommunen, Telia og ICE. Telia og ICE er i kontakt med kommunen for å rydde opp, og styret følger opp. Per 25 februar har Telia fått melding om «å omprosjektere slik at antenne kommer mer inn mot bakgården». Denne avgjørelsen kan ankes av Telia. Hva de velger å gjøre vet vi per i dag ikke. Søknaden for ICE er i prosess. Styret regner med at dette vil løse seg, men følger opp saken. Per i dag så tjener Sameiet ca. 110 000 kroner på disse to avtalene.
- Det ble vedtatt en del oppgraderinger av bakgården i forbindelse med årsmøtet 2023. Styret hentet inn tre anbud, og vi fikk priser som lå på rundt 140 – 160 000 for ny plen og beskjæring. Bare for beskjæringen av treet lå tilbudet på mellom 60 og 80 000 + moms. Pga. likviditetsutfordringer som begynte å gjøre seg gjeldende, måtte dette arbeidet nedprioriteres/utsettes. Det var rett og slett ikke penger til det. Styret tok derimot på seg jobben med å legge på jord for deretter å så plen selv, samtidig som vi tok arbeidet med beskjæring av busker og kratt. Noe ble gjort på dugnaden, mens hovedparten ble gjort i etterkant av en «egen liten gruppe». Det ble faktisk ganske bra.
- Det har blitt etablert en grønt-gruppe. De frivillige som har meldt seg er så langt Ketil, Nanna og Yngve. Gruppa kom ikke ordentlig i gang, men vi satser på bedre aktivitet i 2024.
- Sykkelstativet i porten ble gjort klart i mai hvor blant annet skilt ble skrudd opp. Her er det fortsatt noen ledige plasser.

- Vi har hatt en del vannlekkasjer i forbindelse med ekstremværet. Vi må vel erkjenne at bygget vårt (takrenner, avløp etc.) ikke er dimensjonert for denne type vær, så vi må nok være forberedt på at vi også i framtiden kan få noen problemer med dette. Men for å være mest mulig forberedt har vi gjort følgende forebyggende tiltak.
  - Renset takrenner og avløp
  - Tetting av vinduer i taket pluss byttet et av vinduene som hadde sprukket. (Det er fortsatt ikke helt tett, så vi har en reklamasjon på gang)
  - Renset og reparert sluk i kjellernedgangen ved D
  - Tettet et av avløpsrørene som går ned i kjelleren like ved vaskeriet.
  - Montert «flom- lister» for å hindre at evt. vann som, mot formodning, fortsatt kommer inn i kjelleren ikke renner inn i bodene.
- Heis i oppg. B. Denne er gammel og vi har en del problemer med denne. I tillegg er det en del utleieleiligheter i B slik at heisen ofte blir brukt i forbindelse med flytting og oppussing. I år har vi hatt ca. 4 stopp, hvor vi ved to av dem måtte tilkalle KONE. Enkelte av hendelsene skyldes feil bruk. Vi hadde blant annet en sak i april som styret forfulgte og resultatet var at leieboer måtte selv dekke kostnadene.
- Heis oppg. D. Her hadde vi også et større stopp i september i forbindelse med et flyttebyrå som ødela displayet og en sensor. Etter mye «om og men» fikk vi refundert utgiftene til reparasjonen (22 000 kroer).
- Vi har monterte lykter med tidsstyring i bakgården. Dette ble gjort i oktober.
- Vi har montert to brytere i kjelleren i D slik at man kan overstyre tidsstyring de gangene det er behov for dette.
- Vi fikk en feil på styringssystemet for varmtvannet i november. Selve "styringsboksen" var defekt. Dette medførte at vi fikk varmtvann opp mot 100 grader. Det varme vannet førte videre til at blandingsventilen ble ødelagt, og at det varme vannet gikk inn i systemet. Følgelig gikk et par pakninger i stykker, og vi fikk en oversvømmelse i kjelleren. Dette skjedde på en lørdag, men vi fikk heldigvis tak i både rørlegger og folk fra Hafslund. Vi fikk fikset skaden i løpet av helgen og de påfølgende dagene. Våre kostnader til rørlegger og vaktmester kom på ca. 50 000. Dette har vi fått refundert av Hafslund. Heldigvis ble ingen skadet. Vann på opp mot 100 grader i springen og dusjen er jo direkte farlig.
- I forbindelse med at kommunen la noen rør i fortauet i våres klart de å kutte av varmekablene ned til søppelkassene og til C/D oppgangen. Dette ble først oppdaget i oktober da den første kuldeperioden kom. Vi fikk reparert det, men vi måtte inn i en lengre diskusjon og bevisførsel med kommunen for å få utgiftene refundert. Det gikk til slutt.
- I forbindelse med nye lyktestolper utenfor plenen ved B måtte kommunen ta en del av hekken. De nye plantene var veldig små og av annen type. Dette har vi påpekt og kommunen sier de skal rette det til våren. Saken følges opp.
- I samme tidsrom ble et par av snublesteinene ødelagt. Vi har vært i kontakt med Jødisk Museum opptil flere ganger for å få dem reparert. Det siste vi hørte nå, er at dette vil bli fikset tidlig til våren.
- Vi har gått til innkjøp av to stykker sandkasser og et par snøskuffer. Den ene sandkassen er plassert ved søppelkassene og den andre i bakgården. Fint om den enkelte tar ansvar og strør litt ved behov.

- Det er mye forskjellig type merkelapper på både postkasser og på dørklokker og det kan virke noe rotete.. Vi har satt i gang et arbeid for å standardisere navn på dørklokkene. Merking av Postkassene er den enkelte Sameier sitt ansvar, og vi har sendt ut melding om at navneskilt kan bestilles på Hegdehaugen Jernvare. Vi har fått liten respons på dette.
- Styret har startet arbeidet med å pusse opp vinduene utvendig. I første omgang har vi engasjert OPAK for å gjøre en kvalifisert vurdering av hvilke vinduer som er ok, hvilke som må pusses opp, og hvilke som er så dårlige at de må skiftes ut. Finansieringen av dette må besluttes på årsmøtet. (se eget punkt under vedtak)
- Med bakgrunn i nedetiden til OBOS Opennett 1 og 2 februar har styret hatt en dialog med leverandøren ang. kompensasjon, og blitt enige om at Sameiet får 2 mnd vederlagsfritt internett. I tillegg skal OBOS oppgradere nettverket inkludert nye routere til hver leilighet vederlagsfritt, samt en egen probe for å overvåke trafikken inn til Sameiet. Oppgraderingen er betinget av at vi inngår en ny tre-årig avtale. Se punkt om vedtak.
- Utgifter til oppvarming er et av de vesentligste utgiftspostene vi har. I vinterhalvåret ligger vi på mellom 150- 200 000 per måned. I vårt sameie fordeler vi strømutgiftene basert på leilighetens størrelse og ikke ut fra reelt forbruk. For å få en rettferdig fordeling av utgiftene til forbruk av varmtvann, og for å gi den enkelte sameier et insitament til å spare strøm, er det flere og flere sameier som installerer «varmtvannsmålere» i de enkelte leilighetene. Dette for å se hva den enkelte leilighet bruker, og så betaler man i henhold til konkret forbruk. Erfaring fra andre sameier har vist en besparelse på 10-30%. Styret vil arbeide for å se om vi kan gjøre dette i vårt sameie, og vil legge fram et eventuelt forslag til neste årsmøte.
- Tidligere årsmøter har praktisert at ved vedtektsendringer så har blanke stemmer talt med i totalen for å avgjøre 2/3 flertall. Styret har sjekket opp dette, - både med OBOS og med lovdata (vi har jurister i sameiet) og det viser seg at dette er feil. Blanke stemmer skal ikke telles med. Ref: https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§49. I forarbeidet til loven er også departementet tydelig på «Ein skal sjå bort frå blanke røyster og frå andelseigarar som ikkje røystar.»
  Så ny praksis må være at det er kun avgitte ja/nei stemmer som skal telles med for å avgjøre 2/3 flertall.
- Styret har avholdt 9 styremøter og sendt ut 69 nyhetsbrev.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Drift og vedlikeholds - posten er overskrevet med ca. 300 000. Ca. 235 000 av disse skyldes kostnader på leiligheten som ble fakturert på 2023, og som ikke lå i budsjettet. I tillegg har vi forskuttert reparasjonsutgifter (vannlekkasje og varmekabler) på ca. 100 000 kroner. Disse har vi fått refundert i 2024.

Driftsinntektene er **kr 3 053 397** og er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere inntekter under andre inntekter. Se note 3 for mer informasjon.

Finanskostnader er **kr 344 342.**

Resultat

Årets resultat **kr -230 267** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på **kr 624 240.**
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. For eksempel salg av leiligheten til boligsselskapet.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 579 000** til vedlikehold. Dette er basert på tidligere erfaringer, og som er justert i henhold til prisvekst. Styret har lagt inn 100 000 for å få en tilstandsvurdering av rør- og el-anlegget i kjelleren og utføre eventuelle strakstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 15.

Lån
Sameiet Rosenborggaten 15 hadde lån per 25 mars på til sammen 4 500 000 i OBOS Banken, samt en kassakreditt på 700 000 hvor vi per 25 mars har brukt ca 500 000.
Overskuddet på leiligheten var på 4 476 705. Styret beholder 1 000 000 på driftskontoen for å forskuttere oppussing av vinduer. Resten av overskuddet vil bli brukt til å nedbetale gjeld. Gjelden etter dette vil da bli på ca 1 500 000
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo før ovenfornevnte nedbetaling er utført henvises til note 16 i regnskapet.

Renter på lån
Disse er justert ned i forhold til redusert lån.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.2024.

Styrethonorar ligger fortsatt under gjennomsnittet for OBOS. Det foreslå økt til 80 000

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 15.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: Z1DIQ-C62SD-247QN-ITTH5-Z6NGQ-QCYHI

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

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z1D1Q-C62SD-247QN-ITTH5-Z6NGQ-QCYWI

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

SAMEIET ROSENBORGGATEN 15
ORG.NR. 971 290 595, KUNDENR. 7002

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 895 149	2 837 253	2 836 000	3 283 294
Andre inntekter	3	158 248	69 508	55 000	106 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 053 397**	**2 906 761**	**2 891 000**	**3 389 294**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-705	-705	-705	-8 400
Styrehonorar	5	-9 000	-5 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 408	-11 733	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 440	-88 873	-93 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-71 157	-170 158	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-567 072	-3 511 921	-261 000	-579 000
Forsikringer		-168 747	-156 328	-168 749	-186 000
Kommunale avgifter	9	-518 214	-432 183	-503 200	-599 192
Energi/fyring	10	-989 161	-1 084 672	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 284	-154 284	-156 000	-163 000
Andre driftskostnader	11	-358 133	-299 800	-270 516	-373 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 939 321**	**-5 915 657**	**-2 740 170**	**-3 357 092**
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		**114 076**	**-3 008 897**	**150 830**	**273 202**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**114 076**	**-3 008 897**	**150 830**	**273 202**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	978	976	0	0
Finanskostnader	13	-345 320	-171 684	-186 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-344 342**	**-170 708**	**-186 000**	**-200 000**
ÅRSRESULTAT		**-230 267**	**-3 179 605**	**-35 170**	**73 202**
Overføringer:					
Udekket tap	15	-230 267	-3 179 605		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 15
ORG.NR. 971 290 595, KUNDENR. 7002

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	12 391
Kundefordringer		55 880	0
Andre kortsiktige fordringer	14	7 634	1 211
Driftskonto OBOS-banken		0	382 453
Sparekonto OBOS-banken		4 563	4 443
SUM OMLØPSMIDLER		**68 167**	**400 498**
SUM EIENDELER		**68 167**	**400 498**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-5 331 102	-5 100 835
SUM EGENKAPITAL		**-5 331 102**	**-5 100 835**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 706 862	4 746 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 706 862**	**4 746 813**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 904	41 148
Leverandørgjeld		258 346	711 851
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		366 216	0
Påløpte renter		30 557	1 521
Påløpte avdrag		3 384	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**692 407**	**754 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 167**	**400 498**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024
Styret i Sameiet Rosenborggaten 15

Tor Groven /S/ Rønnaug Greaker /S/ Sissel Hultgren /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 651 147
Kabel-TV	155 779
Parkeringsleie	46 208
Lånekostnad, lån med adm. avtale	54 604
Reguleringer, lån med adm.avtale	1 006
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 908 744**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-12 100
Bredbånd	-1 495
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 895 149**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

ICE Norway, antenneleie	114 065
Telia, antenneleie	33 333
Vaskeriinntekter	7 600
Sykkelparkering	2 250
Nettinnbetalinger	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**158 248**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	**-705**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 9 000.
Av dette er kr 4 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 071, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 408.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
Honorar, Knut Hjeltnes Sivilarkitekt	-65 657
SUM KONSULENTHONORAR	**-71 157**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-135 736
Drift/vedlikehold VVS	-19 819
Drift/vedlikehold elektro	-35 801
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 048

Kostnader leiligheter, lokaler	-233 914
Kostnader dugnader	-588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-567 072**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-401 025
Feieavgift	-4 208
Renovasjonsavgift	-112 982
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-518 214**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 691
Fjernvarme	-908 470
SUM ENERGI / FYRING	**-989 161**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 182
Vaktmestertjenester	-242 912
Renhold ved firmaer	-81 339
Snørydding	-4 500
Andre fremmede tjenester	-11 658
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 071
Andre kontorkostnader	-1 491
Bank- og kortgebyr	-2 869
Velferdskostnader	-3 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-358 133**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	849
SUM FINANSINNTEKTER	**978**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 659
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-299 572
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 089
SUM FINANSKOSTNADER	**-345 320**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning, lån med adm.avtale	355
Andre kortsiktige fordringer	7 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 634**

NOTE: 15
UDEKKET TAP

Udekket tap	-6 941 769
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 610 667
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM UDEKKET TAP	**-5 331 102**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

Pr. 31.12.2023 hadde sameiet en negativ arbeidskapital på kr 624 240. Den negative arbeidskapitalen skyldes den lånefinansierte ombyggingen av vaskeriet til bolig. Den nye boligen ble solgt i slutten av januar 2024, med overtakelse i februar. Inntektene fra salget vil bedre sameiets likviditet .

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 500 000

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 542 520	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	39 951	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 610 667	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-206 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 706 862**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2608767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Ny heis oppgang A	
2016	Utbedring av tak	
2015	Utskifting av takbelegg	Utskifting av takbelegg, rehabilitering av piper, utskifting av takrenner, maling av øverste etasje mot bakgården. Utelampene ved ytterdørene pluss lampen i hagen mot Rosenborggaten er skiftet ut.
2014	Et nytt og oppgradert bredbåndsnett	Et nytt og oppgradert bredbåndsnett er installert. Bevegelsesstyring i resten av kjelleren samt baktrappene er installert.
2013	Avfallsanlegg installert	Avfallsanlegg installert og tatt i bruk, og de gamle søppelsjaktene stengt. Låser i ytterdørene skiftet ut med elektriske. Murpuss i øverste etasje rehabilitert. Varmekabler lagt i nedkjørsel.
2012	Vaskeriet og baktrappene er pusset opp.	Vaskeriet og baktrappene er pusset opp. To tørketromler installert. Bevegelsesstyring av lys i deler av kjeller installert. Diverse strømuttak i kjeller montert.

2011	DIV	Ytterdørs- og kjellerlåser skiftet ut. Oppgangene malt og fått ny belysning. Takvinduer skiftet ut. Ny vaskemaskin installert. Gitterport forsterket og fått ny lås.
2010	Oljefyr skiftet ut med fjernvarme.	
2009	Soil og vannrør og diverse.	Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren skiftet ut. Tre av takrennene og varmekabler i takrennene er skiiftet ut. Dørpumper i ytterdører skiftet.
2008	Leilighetsdører og brannalarmer.	Nye ytterdører inn til leilighetene. Brannalarmer i fellesanleggene skiftet ut.
2008 - 2009	Nye balkonger.	
2007	Låser og porttelefon.	Oppgradering og flytting av postsonelåser i ytterdører i alle oppganger. Ny porttelefon installert.
2006	Rensing av soilrør.	
2005	Utskifting og oppgradering av el-anlegg.	

Ny leilighet i vaskekjeller – Tidslinje for prosjektet

2018

Årsmøtet 15. mars 2018 fattet følgende vedtak:

> Styret får fullmakt til å utrede tiltaket og eventuelt finne alternativ vaskemulighet for dem som ikke har vaskemaskin i egen leilighet. Saken tas opp igjen på ekstraordinært årsmøte, eller årsmøte 2019 for endelig avgjørelse.

Bakgrunnen var at det gamle fellesvaskeriet var lite brukt, og at arealet hadde et potensial som leilighet. Vi fikk vurdert leiligheten av to eiendomsmeglere, og de antydet begge en pris på rundt 6 millioner for en ferdig ombygd leilighet.

Beregnet pris på ombygningen lå på mellom 3 og 4 millioner kr, med 80 % på byggeutgifter, og resten på utgifter til lån, arkitekt, gebyrer og eiendomsmegler.

Vi regnet derfor med at en gevinst på minst to millioner kr var realistisk.

Styret brukte stort sett hele året på utredninger av prosjektet, først og fremst i samarbeid med arkitekt Knut Hjeltnes. Arbeidet mot Plan- og bygningsetaten (PBE) var krevende, og tok unødvendig lang tid, slik det også fremkom i beretningen for 2019.

2019

Til årsmøtet 15 mars 2019 sto det følgende i beretningen:

> Den store saken dette året har vært ombygging av vaskeriet til en leilighet. Etter at årsmøtet ga sin tilslutning til forslaget har styret jobbet tett med arkitekt Hjeltnes for å realisere dette. Arbeidet ble mer komplisert enn vi hadde håpet på grunn av negative tilbakemeldinger fra Plan- og bygningsetaten, med krav om mer dokumentasjon og flere utredninger. Vi så derfor tidlig at utredningsfasen ville bli mer kostbar enn vi hadde forestilt oss, og gikk derfor ut med nyhetsbrev til sameierne hvor vi ba om tilbakemeldinger. Stort sett var disse positive til fortsatt fremdrift, og styret vedtok å fortsette arbeidet. Og 7. februar fikk vi melding om at Plan- og bygningsetaten har godkjent søknaden om ombygging.

Og årsmøtet fattet følgende vedtak:

> Styret får fullmakt til å gjennomføre ombygging av arealene som nå benyttes som vaskeri til en leilighet, og deretter selge denne leiligheten på det åpne markedet.

2020

Pandemien brøt for alvor ut i mars 2020.

I beretningen til årsmøtet, som ble utsatt til høsten 2020 og gjennomført digitalt, sto det:

> Den store saken også dette året har vært ombygging av vaskeriet til en leilighet. Vi regner med at arbeidene med selve ombyggingen starter i løpet av 2020.

Slik gikk det ikke. Pandemien hindret det, og vi hadde vanskeligheter med Plan- og bygningsetaten.

Vi hadde også en god del diskusjoner innad i styret på om vi selv skulle stå for utbyggingen, eller om vi skulle selge den eksisterende vaskekjelleren til en utbygger, som så kunne bygge og selge leiligheten. Vi fikk et tilbud fra en megler på to millioner kr, men dette var før tekniske og liknende undersøkelser var gjort. Flertallet i styret ønsket at vi selv skulle gjøre dette, og begrunnelsen var tredelt: Vi ønsket kontroll med utbyggingen (mange erfaringer med useriøse utbyggere som etterlater mange problemer til sameiene). Vi regnet med å få en større fortjeneste. I tillegg måtte saken i så fall bli behandlet på et nytt årsmøte, mandatet var jo at styret skulle bygge og selge.

2021

Og i neste beretning (2021) sto det:

> Den saken styret har arbeidet kanskje mest med er omgjøring av fellesvaskeri til leilighet. Til slutt bestemte vi oss for firma Svein R. Andersen til å stå for ombyggingen. Arbeidene begynner i mai/juni, og vi regner med at de blir ferdige i løpet av høsten.

Vi undertegnet avtale med Svein R. Andersen i mai, og prisoverslaget var på 3,5 millioner kr.

Styret ba i mai om et anbud fra entreprenør Andersen på å legge nytt dekke i bakgården. Vi fikk et anbud, men fant ut at det var riktig å legge det frem for årsmøtet.

Arbeidene begynte i juni 2021. Gulvet i leiligheten ble støpt i september 2021. Deretter begynte innredninger.

2022

Ukraina ble invadert av Russland 24. februar 2022. Følgende av dette sto ikke klart for styret da, men invasjonen førte etter hvert til en usedvanlig sterk prisøkning for varer for byggeindustrien. Ettervirkninger av pandemien førte også til at det ble leveringsproblemer på en del materialer.

I årsmøteberetningen april 2022 sto det:

> Den saken styret har arbeidet mest med er omgjøring av fellesvaskeri til leilighet. Vi fikk firma Svein R. Andersen til å stå for ombyggingen. Arbeidene begynte sommeren 2021, og har stort sett forløpt friksjonsfritt, selv om det tidvis har vært en del bråk, særlig i begynnelsen.

Og det ble vedtatt at:

> Det legges nytt bunndekke i bakgården i tråd med arkitekt Knut Hjeltnes sitt forslag.

Leiligheten var stort sett ferdig mot slutten av september. Vi hadde en første ferdigbefaring 27, september, og oppdaget da en del mangler og feil.

I mellomtiden trakk det ut med legging av nytt bunndekke. Det viste seg at prisen for asfalt var gått dramatisk opp, årsaken var i hovedsak krigen i Ukraina. Vi hadde bestilt gul asfalt, men her var prisen økt fra 200 000 til 700 000, noe som førte til at vi gikk bort fra gul asfalt til svart asfalt.

Vi begynte da også å få regninger fra entreprenøren som var vesentlig høyere enn forventet. Vi hadde et møte med entreprenør, hvor vi gikk gjennom alle regningene. Til å begynne med var regningene i tråd med prisoverslagene, men steg etter hvert kraftig. Vi undersøkte hos NHO Byggenæringen, som kunne bekrefte en kraftig økning i byggeprisene. Årsaken var senvirkninger av pandemien og krigen i Ukraina.

Styret tok da de grepene som var mulig å gjøre for å minimere utgiftene. Planene om en kraftig oppgradering av bakhagen ved hjelp av et gartnerfirma ble lagt på is. En god del andre mindre ting ble også avlyst. Og vi bestemte oss for å legge ferdigplen i området mellom C- og D-oppgangen på dugnad.

2023

I desember 2022 var leiligheten ferdig. Og i januar 2023 sendte vi inn ferdigattest. Normalt tar det fjorten dager å få svar på en slik attest. Imidlertid var vi også her maksimalt uheldige. På tross av et stort antall purringer fra vår side fikk vi først ferdigattest mot slutten av mai.

Arbeidet med å legge leiligheten ut for salg begynte umiddelbart etter dette. Vi hadde allerede vært i kontakt med Anne Gerlyng Smith hos Nordvik, en eiendomsmegler vi forøvrig er svært fornøyd med.

Det neste byråkratiske hinderet var å få leiligheten registrert som en egen seksjon i Kartverket, uten det kunne den ikke selges. Så snart PBE var ferdig med sitt papirarbeid hentet vi papirene der, og kjørte 31. mai direkte opp til Kartverket på Hønefoss for å unngå tidkrevende postgang. Og få dager senere hadde vi seksjoneringen på plass.

Deretter ordnet eiendomsmegler med styling og fotografering, og vi skulle kjapt legge ut leiligheten før sommeren. Men også her spilte tilfeldighetene oss et puss. Da leiligheten skulle legges ut for salg, viste det seg at seksjoneringen ikke var på plass. Og etter å ha undersøkt hos Kartverket (det tok sin tid) viste det seg at OBOS var synderen. De hadde glemt å registrere leiligheten i sitt system, på tross av klar beskjed fra oss. Dermed gikk det nye uker, og vi var over i andre halvdel av juni.

Den 25. juni ble leiligheten lagt ut på Finn. Og det kom skuffende få på visning – og ingen bud. Vi var ikke veldig optimistiske, det var et vanskelig tidspunkt å legge ut leiligheten, og avisene skrev over seg om hvor dårlig boligsalget gikk. I samråd med megler bestemte vi oss derfor for å utsette visninger til tidlig på høsten.

Og i august ble leiligheten solgt for 4,8 millioner til et godt voksent ektepar. Men problemene stoppet ikke med det. Det viste seg at dette paret hadde en advokatsønn som var svært uenig i foreldrenes valg av leilighet. Han skrev en rekke brev til oss hvor han trakk frem det ene argumentet etter det andre mot leiligheten. De fleste argumentene var lette å avvise. Men på ett område hadde han kanskje et poeng, og det gjelder det såkalte dagslyskravet inn i leiligheten. Soverommet hadde et vindu, men var det stort nok? Noen beregninger sa at det var stort nok, andre beregninger sa at det ikke var stort nok. Styret bestemte seg da for å tilby såkalt retting ved å sette inn et ekstra vindu. Alternativt tilbød vi dem å heve salget. Og de hevet salget, noe vi egentlig var lettet over.

Men vi vurderte usikkerheten rundt vinduet i soverommet som så stor at vi mente at vi uansett måtte sette inn et nytt vindu. Det tok sin tid, men i desember var vinduet satt inn, vi hadde fått ny godkjenning fra PBE (som skrev at vinduet var så lite at det ikke var behov for ny søknad).

Dette kostet en del. Nytt vindu med ekstra maling i etterkant kostet 60 000. Og ekstra renteutgifter beløp seg til ca 90 000. Styret har diskutert om en skal kreve hele eller deler av dette refundert fra arkitekten, men har kommet til at en ikke ønsker det. Dette skyldes blant annet eventuelle juridiske kostnader samt hensynet til samholdet i sameiet.

2024

Så dermed kunne leiligheten på nytt legges ut for salg, noe som skjedde i begynnelsen av januar 2024. Og etter en budrunde mellom to interessenter ble leiligheten solgt for 4,62 millioner.

Oppsummering

Vi har beregnet at de samlede utgiftene til leiligheten er på 5,17 millioner.

Av dette er byggearbeidene på kr 4,25 millioner. Prisanslaget var på 3,5 millioner, altså har det vært en økning på disse på ca 16 prosent. Dette tallet er i og for seg på linje med endringen i byggekostnadsindeksen i perioden, selv om de var uheldige for oss.

Så har det vært ca. 420 000 i utgifter til lån. Dette er et beløp som ble vesentlig høyere enn vi hadde regnet med. Både fordi lånerenten steg kraftig under byggeprosessen, og fordi de mange forsinkelsene gjorde låneperioden alt for lang.

Det resterende beløpet har gått til gebyrer (15 000), styling (25 000), takst (9 500), arkitekt (346 500 kr, som dog inkluderer de fleste offentlige gebyrene) og megler (100 000).

Leiligheten ble som sagt solgt for 4,62 millioner. Det betyr at sameiet har tapt ca. kr. 550 000 på leiligheten.

De viktigste grunnene til dette er:

- den store prisveksten på byggevarer på grunn av senvirkninger av pandemien og krigen i Ukraina
- forsinkelser i byggearbeidene som delvis har de samme årsakene som ovenfor, men delvis også skyldes feil og rot hos PBE og OBOS – og som altså førte til et unødvendig langvarig byggelån
- stigningen i byggelånsrenter i den samme perioden
- og et markant fall i prisen for leiligheter i Oslo.

Vedtak sak 7:

(PS Dette dokumentet ble delt ut i årsmøte 20.03.2024)

Vinduene i gården trenger fornyelse, enten ved oppussing eller ved utskifting. Rapporten fra OPAK er en god veileder til hva som må gjøres.

Hva den enkelte beboer velger å gjøre er opp til vedkommende. Årsmøtet vil anbefale at en følger OPAKs anbefalinger. Styret må innhente informasjon fra hver sameier om hva vedkommende vil gjøre, hvor alternativene vil være:

1. Utskifting av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal skiftes ut)
2. Males av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal males)
3. Male selv
4. Ikke gjøre noe med vinduene

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 7002 **Selskapsnavn**: Sameiet Rosenborggaten 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter Sameiet Rosenborggaten 15

Sist endret på ordinært årsmøte 20. mars 2023

1. Sameiets navn, organisering og formål

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 15. Sameiet består av gnr. 214, bnr. 322, og har adresse Rosenborggaten 15 i Oslo. Sameiet består av 44 eierseksjoner, jf. oppdelingsbegjæring av 30. september 1983 og februar 2023.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhets areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Råderett

2.1 Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dersom en sameier leier ut seksjonen skal styret skriftlig orienteres om leietagers navn, telefonnummer og e-postadresse.

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er ikke adgang for juridiske personer til å erverve seksjoner.

2.2 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til en bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for biler

En parkeringsplass blir ledig når en seksjon med parkeringsrett overdras eller parkeringsretten frasies.

Styret fører en liste hvor sameiere en gang i året kan tegne seg for å få parkeringsrett. Prioriteringen følger tegningstidspunktet. Ved likt tegningstidspunkt følger listen ansienniteten i sameiet. Ved lik sameieansiennitet følges boansiennitet. Ved lik eller usikker boansiennitet foretas loddtrekning. Dersom tilbud om parkeringsplass ikke nyttes faller vedkommende ut av listen.

Parkeringsretten kan bare benyttes av sameiere som bor i sameiet. Parkeringsplass kan ikke leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn den som har parkeringsretten. Dersom en sameier med parkeringsrett midlertidig ikke benytter seksjonen, disponerer den neste på listen parkeringsplassen så lenge fraværet varer.

2.4 Parkeringsplasser for sykler

Faste og nummererte sykkelplasser tildeles etter ansiennitet i sameiet. Ved lik sameieansiennitet følges boansiennitet. Ved lik eller usikker boansiennitet foretas loddtrekning. Det er ikke adgang å plassere sykler på nummererte plasser dersom en ikke er tildelt en slik plass.

2.5 Parkeringsplasser for motorsykler

Parkeringsplasser for motorsykler i bakgården tildeles etter søknad til styret, og kan trekkes tilbake uten forutgående varsel.

3. Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg-, gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillene og andre bærende konstruksjoner. Innbygging og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved reparasjon, utbedring eller utskifting av innvendige vann- og avløpsledninger, og behovet for dette ikke skyldes uaktsomhet fra seksjonseieren, har sameiet ansvaret for

stamledningene, mens seksjonseieren har ansvaret for sideledninger, toaletter, sluk, fuktsperrer, blandebatterier og radiatorer.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også gulvbelegg, utgangsdør til balkong og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Innvendig vedlikehold og utskiftning av ytterdører, vinduer og balkongdører er den enkelte sameiers ansvar. For å sikre en enhetlig ytre fasade skal styret godkjenne dør- eller vindustypen ved utskifting. Styret har ansvaret for ytre vedlikehold av leilighetenes ytterdører, vinduer og balkongdører.

Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende, må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Dersom skade oppstår på eiendommen, og skaden er en følge av uaktsomhet eller manglende vedlikehold fra sameiers side, kan sameiet kreve at sameier står ansvarlig for utbedring.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Utgifter til kabelfjernsyn fordeles pr. enhet med lik sum.

De øvrige felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. Lovbestemt panterett

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

6. Sameiermøtet

6.1 Deltakere og tidspunkt

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig eller pr. e-post til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tre uker. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag som ønskes behandlet på sameiermøtet skal være innsendt til styret senest tre uker før møtet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse eller e-postadresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Varsel, innkalling, utsending av sakspapirer og protokoll kan sendes ut over e- post.

6.3 Saker som sameiermøtet skal behandle

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap og revisjon
4. Forslag til vedtak
5. Budsjett
6. Valg av styremedlemmer, valg av vararepresentanter til styret, samt valg av revisor

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For endring av vedtektene kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

To tredjedelers flertall

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Enstemmighet

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

Protokoll

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av seksjonseiere, og ha tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styret og varamedlemmer er ett år. Gjenvalg er tillatt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet.

7.3 Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll.

8. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 9 anvendes.

11. Mislighold

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

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

12. Fravikelse

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

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 15

Møtedato: 20.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Rosenborggaten 15 c. Leiligheten til Ketil Heyerdahl.

Til stede: 29 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Rushil Kumar Pathak.

Møtet ble åpnet av Tor Groven.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Rushil Kumar Pathak foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Rushil Kumar Pathak foreslått. Som protokollvitne ble Junjie Cao foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

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

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Finansiering av utvendig maling av vinduer**

Saksframstilling:
I vedtekten punkt 3.1 står det «Innvendig vedlikehold og utskiftning av ytterdører, vinduer og balkongdører er den enkelte sameiers ansvar. For å sikre en enhetlig ytre fasade skal styret godkjenne dør- eller vindustypen ved utskifting. Styret har ansvaret for ytre vedlikehold av leilighetenes ytterdører, vinduer og balkongdører.» Denne teksten kan tolkes på to måter. Betyr «Styret har ansvar for..» at det er Sameiet som skal betale at dette skal tas over felleskostnadene, eller betyr det at Styret skal organisere at arbeidet blir gjort. Og at det er den enkelte sameier som betaler sin del av oppussingen. Ifølge de som skrev vedtektene er det den siste tolkningen som ble lagt til grunn. Styret mener også dette er mest rettferdig. Enkelte sameiere har nettopp byttet vinduer, mens andre er fra «tidenes morgen». Dvs at behovet for utvendig maling varierer

Forslag til vedtak:
Styret organiserer oppussing av de vinduene som OPAK mener har behov for dette. Det er den enkelte sameier som må betale sin del av kostnadene basert på det arbeidet som blir gjort. For å bestemme pris per vindu tar vi utgangspunkt i leverandøren tilbud og beregninger. Sameiet forskutterer betalingen og sender faktura til de sameiere dette måtte gjelde.

Styret ved styreleder Tor Groven trakk det opprinnelige forslaget og foreslo et nytt forslag:

Årsmøtet vil se på OPAKS anbefaling som en veiledning, og årsmøtet tar utgangspunkt i OPAKS anbefaling.

Vinduene i gården trenger fornyelse, enten ved oppussing eller ved utskifting. Rapporten fra OPAK er en god veileder til hva som må gjøres.

Hva den enkelte beboer velger å gjøre er opp til vedkommende. Årsmøtet vil anbefale at en følger OPAKs anbefalinger. Styret må innhente informasjon fra hver sameier om hva vedkommende vil gjøre, hvor alternativene vil være:

1. *Utskifting av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal skiftes ut)*
2. *Males av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal males)*
3. *Male selv*
4. *Ikke gjøre noe med vinduene*

Nøytralt: 3
Resten stemmer for.
Vedtak: Det nye forslaget er godkjent.

8. **Praktisk gjennomføring**

Saksframstilling:

Maleren trenger å få tilgang til verandaene via leilighetene. Dette innebærer at den enkelte sameier må være hjemme på et avtalt tidspunkt eller gi nøklene til en nabo/en i styre. Maleren må også få tilgang til toaletter ved behov. Dersom noen ikke gir denne tilgangen kan ikke styret ta ansvar for vinduene til vedkommende sameier

Forslag til vedtak:
Årsmøtet er innforstått med at sameierne må gi maleren tilgang til verandaene via leiligheten på et avtalt tidspunkt. Dersom noen velger å ikke gi denne tilgangen kan ikke styret ta ansvar for å male vinduene. Styret kan da pålegge sameieren å male vinduene på for egen regning.

Styret trakk saken pga vedtak i sak 7.

9. Videre avtale med OBOS Openet

Saksframstilling:

Det har kommet en del klager på OBOS Openet. Enkelte mener det er tid for å gå ut å sjekke markedet om et evt bedre tilbud. Dette er en ganske omfattende jobb som evt. styret må få hjelp til å utføre. Styret har hatt dialog med OBOS Opennett, og de tilbyr å oppgradere hele nettet samt nye routere i hver leilighet. I tillegg skalvi få en egen probe som vil overvåke trafikken inn i blokka. Dette betinger at vi binder oss til en 36 måneders avtale.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at vi forlenger avtalen med OBOS Openet gitt de forutsetningene som er beskrevet ovenfor.

Vedtak: Godkjent

10. Ny heis i oppgang B

Saksframstilling:

Heisen i oppg. B er i svært dårlig forfatning, og er moden for utskifting. Dette vil være en vesentlig kostnad som må finansieres ved å ta opp et lån. Styret undersøke nå for å få et prisoverslag fra ulike leverandører.

Forslag til vedtak:
Innkjøp / Oppgradering av ny heis i B utsettes til det blir så store kostander til vedlikehold på den gamle slik at det ikke lenger er regningsvarende å reparere den.

Styret trakk det opprinnelige forslaget og foreslo et nytt forslag:
Styret får tilbud fra otis på utskiftning av deler (elektroniske og mekaniske deler), og hvis budsjettet tillater det så gjøres investeringen i år.

Vedtak: Det nye forslaget er godkjent.

11. Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren

Saksframstilling:

Over tid har det blitt lagt nye rør og ledninger i deler av kjelleren, mens det andre steder er det opprinnelige anlegget. Det gjelder blant annet en del av rørsystemet med ventiler og stoppekraner. I tillegg er det mistanke om asbest rundt enkelte gamle rør. Styret ber om å få fullmakt til å engasjere OPAK for å gjøre en vurdering, og komme opp med et forslag til en vedlikeholdsplan for å få en mest mulig ryddig, ordentlig og brannsikker kjeller.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å engasjere OPAK for å utarbeide en prioritert vedlikeholdsplan for rør og el-anlegg i kjelleren. Kritiske feil og mangler vil bli rettet umiddelbart.

Styret trakk det opprinnelige forslaget og foreslo et nytt forslag:

Styret får fullmakt til å engasjere OPAK for å utarbeide en prioritert vedlikeholdsplan for rør og el-anlegg i kjelleren. Rammen for oppdraget vil være ca 50-80 000kr, Kritiske feil og mangler vil bli rettet umiddelbart.

Vedtak: Det nye forslaget er godkjent.

12. Fellesvaskeriet
Saksframstilling:
Styret trenger en fullmakt for å håndtere vedlikeholdskostnader ang. vaskeriet. Det er veldig få som bruker vaskeriet, og av brukerne er det i stor grad leietagere. Inntektene av vaskeriet beløper seg til 6- 8 000 per år

Forslag til vedtak:
Styret har fullmakt til å bruke maksimalt 6 000 per år i vedlikehold på vaskerier. Alle kostnader ut over dette skal godkjennes av årsmøtet.

Vedtak:
Godkjent

13. Beskjæring av tre i bakgården.

Saksframstilling:

Basert på tidligere tilbud ser vi at kostnadene til beskjæring kan komme opp mot 100 000 eller mer. Styret mener i utgangspunktet at treet er fint og at vi kan utsette beskjæringen. Dersom årsmøtet likevel bestemmer at treet skal beskjæres vil Styret ha årsmøtet sin godkjennelse til å bruke så mye penger på dette. (se for øvrig sak 14)

Forslag til vedtak 1:
Beskjæring av treet utsettes og det gjøres en ny vurdering i 2025

Imot =1
For = resten

Forslag til vedtak 2:
Treet beskjæres og årsmøtet godkjenner at styret bruker nødvendig midler til dette.

Vedtak: Forslag 1 er godkjent og derfor faller forslag 2 bort.

14. Treet i bakgården er ikke beskåret slik årsmøtet vedtok i fjor.
Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:
Treet i bakgården er ikke beskåret slik årsmøtet vedtok i fjor.

Forslag til vedtak 1
Treet fjernes

Forslag til vedtak 2
Treet Beskjæres i løpet av 2024

Sak faller, da sak 13 vedtak 1 er godkjent

15. Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Forslag til vedtak (Petter Bøe):
Trærne beskjæres våren 2024 for å gi sol for vekster på bakken. Styret sørger for egnet beplantning i 2024.

Styrets innstilling:

God ide. For å holde kostnadene nede overlates beplantningen til grøntgruppen. Styret foreslo et alternativt forslag.

Forslaget til styret:
Saken overleveres til grøntgruppen for en vurdering.

Vedtak: Forslaget til styret er godkjent.

16. Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester.

Forslag til vedtak (Petter Bøe)
Styret ber om minst to alternativer til dagens avtaler for å benchmarke dagens leverandører mot markedet.

Styrets kommentar:
For å sikre at man sammenligner «epler og epler» er dette er en tidkrevende jobb. Men forslaget er i prinsippet en god ide. For å fordele arbeidsmengden foreslår styret et alternativt forslag.

Forslaget til styret
Styret vil i første omgang få inn tilbud for å benchmarke vaktmestertjenester. Resultatet fremlegges for årsmøtet 2025, med et forslag om evt å bytte leverandør. Gjennomføring av benchmarking av forretningsfører besluttes evt på årsmøtet 2025.

Stemmer forslaget til Petter Bøe:
For = 5

Stemmer forslaget til styret
For = 12

Vedtak: Forslaget til styret er godkjent.

17. Ubrukt huskestativ

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:

Bakgården ble fin med ny asfalt og lamper. I dag står det igjen et ubrukt huskestativ på den beste solplassen.

Forslag til vedtak (Petter Bøe):
Styret kan ikke lenger bestemme bruk av bakgården. Huskestativet fjernes. Det settes opp en sittegruppe der huskestativet står i dag, før sommeren 2024. For alles trivsel og kos.

Styret forslo et alternativt forslag.
Forslaget til styret:
Huskestativer fjernes og det kjøpes inn en sittegruppe som plasseres ned på asfalten nede på flaten.

Stemmer forslaget til Petter Bøe:
For 3:

Stemmer forslaget til styret
For: 18

Vedtak: Forslaget til styret er godkjent.

18. Antennene på taket

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:
Antennene på taket er ifølge Oslo kommune PBE satt opp ulovlig av ICE og Telia.
Ref:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024505812&fileid=11258382

Forslag til vedtak (Petter Bøe):
Styret sier opp avtalen og ber de fjerne antennene før 1. mai 2024.

Styret kommentar:
Avtalen med Telia er en 10 årskontrakt som går ut i 2032. Tilsvarende går avtalen med ICE ut 2026. Under forutsetning av formell godkjennelse kan ikke avtalene sies opp før den tid. Styret gjør også oppmerksom på at disse avtalen gir rundt 110 000 kroner per år i nettoinntekt. Styrets innstilling er at forsalget avises.

For = 2
Blankt = 2
Imot = Resten

Vedtak: Ikke godkjent

19. Informasjon til beboere om saker som styret jobber med
Sendt inn av Petter Bøe

Saksframstilling:
Det kommer lite/sporadisk informasjon om saker styret jobber med.

Forslag til vedtak (Petter Bøe):
Styret deler månedlig nyhetsbrev om saker de jobber med.

Styrets kommentar:
Styret har sent ut 69 meldinger på Vibbo og mener selv de gir ut nødvendig og tilstrekkelig informasjon og mener forslaget bare fører til unødig merarbeid. Styrets innstilling er at saken avvises.

For = 3
Imot = resten

Vedtak: Ikke godkjent

20. INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri

Saksframstilling:

Denne saken ble diskutert under punkt styrets arbeid av tidligere styreleder Ketil Heyerdahl.

---

21. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Tor Groven foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 1 år, ble Sissel Hultgren foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Junjie Cao foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Prøys foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jan Fagerberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:45. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Rushil Kumar Pathak

Fører av protokollen
Navn: Rushil Kumar Pathak

Protokollvitne 1
Navn: Junjie Cao



Husordensregler for Sameiet Rosenborggaten 15

Sist endret på ordinært årsmøte 6. april 2022

§ 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

§ 2. Beboernes plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de følges av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

§ 3. Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Sykler, sportsutstyr, leker eller lignende må ikke settes i oppgangene og ellers bare på spesielt anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i oppgangene så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Porter, inngangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Banking og risting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må ikke skje på balkonger eller fra vinduer.

Det er adgang til å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Andre typer grill er ikke tillatt brukt på balkongene.

Uten styrets samtykke kan en ikke henge opp eller plassere plakater, oppslag eller andre gjenstander i fellesarealer.

§ 4. Kjellerboder

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 5. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 6. Avfall

Plastavfall, matavfall og restavfall samt papir og papp legges i sameiets avfallscontainere. Spesialavfall og annet avfall må den enkelte selv sørge for å fjerne.

Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Containere for glass og metall finnes ved enden av Rosenborggaten, i krysset Fagerborggaten/Pilestredet..

Styret kan besørge fjerning av hensatte gjenstander på fellesarealet for eiers bekostning. Dog kan styre godkjenne midlertidig oppbevaring på fellesarealet.

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Det er ikke adgang til å oppbevare avfall i oppgangene eller andre fellesarealer.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegget må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig få ny pakning. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Ro

Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i bygningen. All aktivitet som medfører støy utover det som normalt kan forventes skal skje i perioden 8 til 21.

Helligdagsfreden på søn- og helligdager skal respekteres. Hvis man på grunn av selskapelighet regner med at det vil bli mer støy enn vanlig, skal nærmeste naboer varsles.

Klage på brudd på denne bestemmelsen rettes direkte til dem det gjelder. Styret skal orienteres.

§ 9. Parkering

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene, og kun for dem som er blitt tildelt plassen. Feilparkerte biler vil bli tauet bort.

§ 10. Fellesvaskeri

Vaskemaskinen skal kun benyttes hverdager kl. 8 til 21 og lørdager kl. 8 til 18.

Vasketid reserveres på kalenderen på Vibbo > Temaer > Vaskeri.

Vasketiden må respekteres. Maskinene skal være tømt når nestemann kommer for å vaske.

Blir maskinene skadet som følge av uaktsomhet vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

Vaskekort kjøpes av vaskeriansvarlig i styret.

§ 11. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjonseiere til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at vedkommende plikter å delta på dugnader i sameiet.

§ 12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men forutsetter tillatelse fra styret. Styret kan bare nekte dersom gode grunner taler for det, og det er til ulempe for de øvrige beboerne.

§ 13. Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 14. Endring av husordensreglene

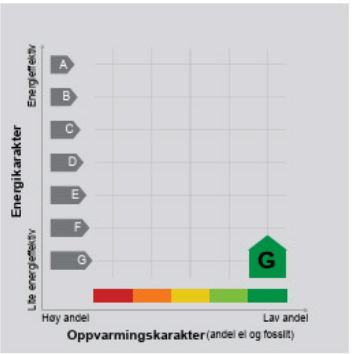
Endring av husordensreglene vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Mellom sameiermøtene har styret anledning til å revidere husordensreglene. Slik revidering skal godkjennes på førstkommende sameiermøte.


Hegdehaugen
Felles avkjørsel S-446, 25.9.52
Felles avkjørsel S-3531, 24.4.96 se reg.best.
Byggeområde for boliger
15A
15B
15C
15D
16A
16B
17A
17B
19
21B
2B
2A
13A
13B
13C
14
11

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 15B
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518153
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77046
Dato	07.02.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Luft kort og effektivt**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Skatteetaten

Dato
07.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FRIDA MUNDAL
Gimleveien 22 A H0401
0266 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 322 Fnr 0 Snr 44

Eiendommens adresse:

Rosenborggata 15B, 0356 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 105 000
Som sekundærbolig:	kr 4 420 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE ROSENQUIST
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0050/25
Vår referanse: 3666264/25647677
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 38

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
555221	200	31.5.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	322	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613730164
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfeller: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Navn: OSLO KOMMUNE PLAN- OG
Organisasjonsnr: 971040823
Adresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning
Navn: ROSENBORGGATEN 15 SAMEIET
Fødselsdato/Orgnr: 971290595
Bruksenhe
Adresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Knr: 0301
Gnr: 214
Bnr: 322

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 31.05.2023 SISR

Deknr: 555221 Tinglyst: 31.05.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

09.05.2023 12:06

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 31.05.2023 SISR

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Tlf: 45 92 24 98
		Siri Rotten

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Rosenborggt 15. Styret v/Ketil Heyerdahl	971 290 595	971 290 595	918 80 943

Adresse	Postnummer	Poststed
Rosenborggata 15	0356	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo kommune	214	322	

* **3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))**

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	971 290 595	Sameiet Rosenborggaten 15	

* **4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
44	B	472	B
		Nevner = 45794	

Dato: 13.02.2023 Innsenderens underskrift: Ketil Heyerdahl

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Endret etter avtale med Søker 04.05.2023 - SISR

* **5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon 44 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Opprinnelige vaskerom, rulle-, tørke-, og strykerom overføres fra fellesareal til boareal for 1 ny leilighet (snr. 44).
Snr. 44 skal ha tilleggsareal i bygning (TB)

* **6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
13.07.2023	Unni Hyldahl

* Endret etter avtale med saker 04.05.2023 - SISR

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

* **11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Se signaturene i pkt. 12	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift

* Endret etter avtale med saker 04.05.2023 - SISR

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 26.1.2023	Ketil Heyerdahl	KETIL HEYERDAHL
Oslo 26.1.2023	Rønnaug Greaker	SISSEL HULTGREN
Oslo 26.1.2023	Sissel Hultgren	RØNNAUG GREAKER

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	214	322		

Dato	Underskrift	Stempel
9/5-23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

* Korrigert etter avtale med søker. - SISR

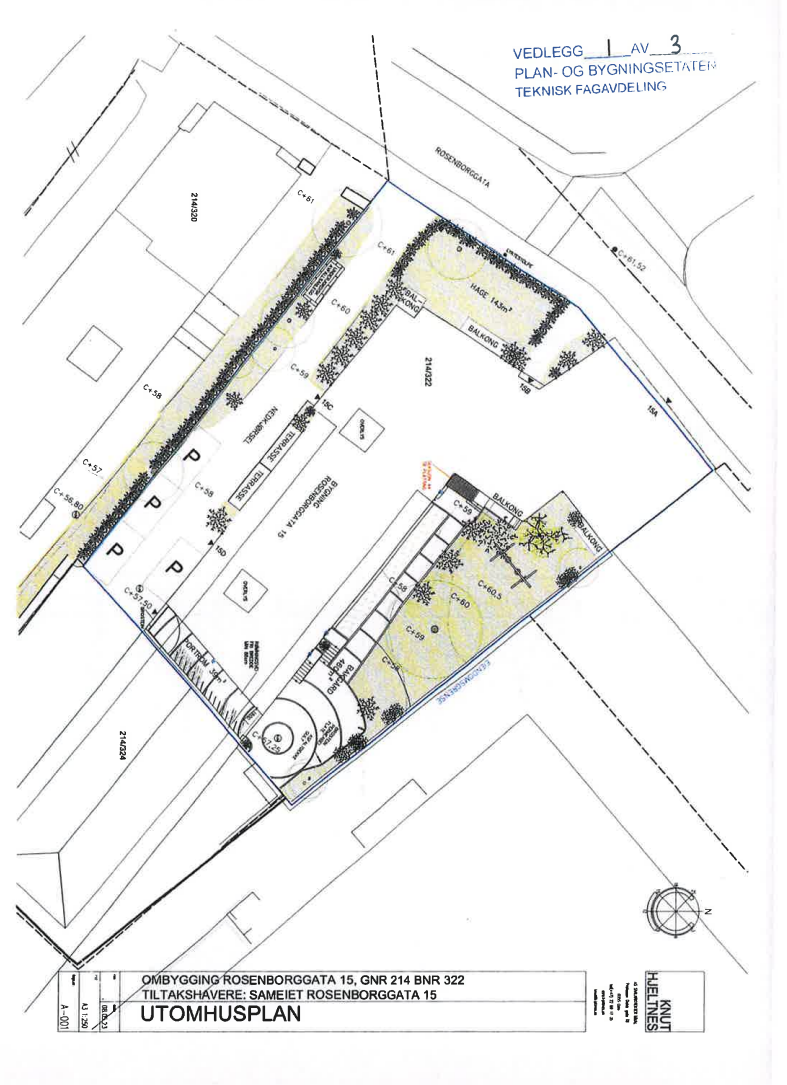
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

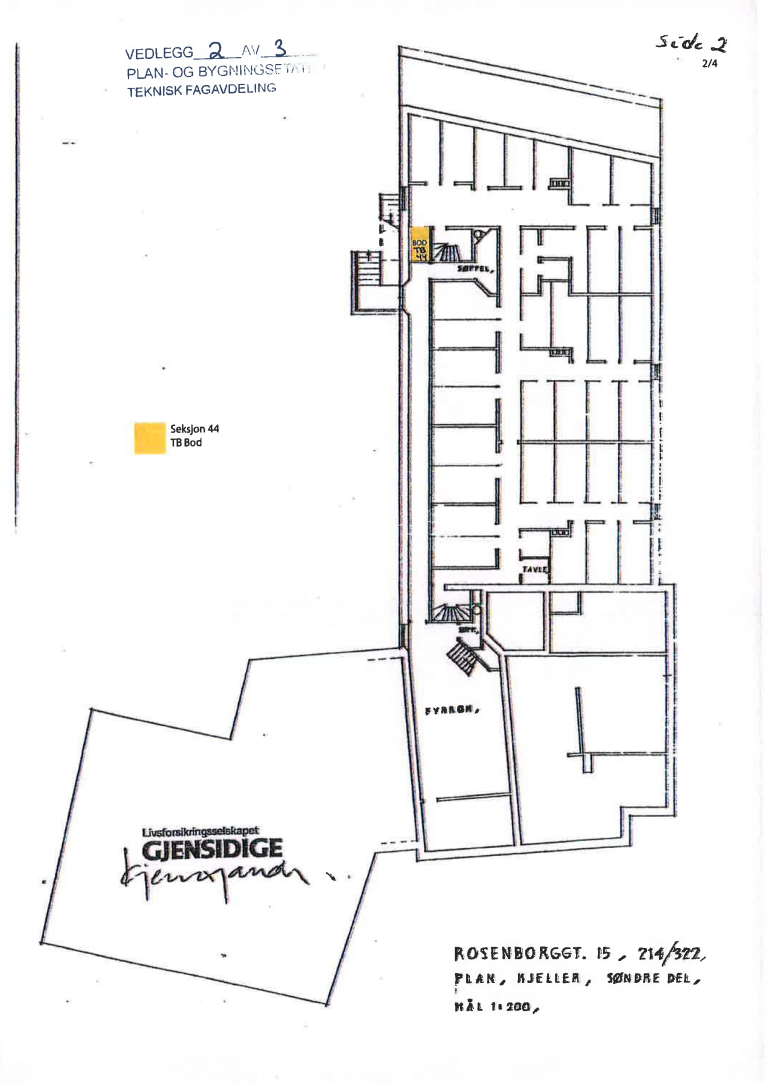
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/555221/200
Uthentet 2025-01-31 09:37



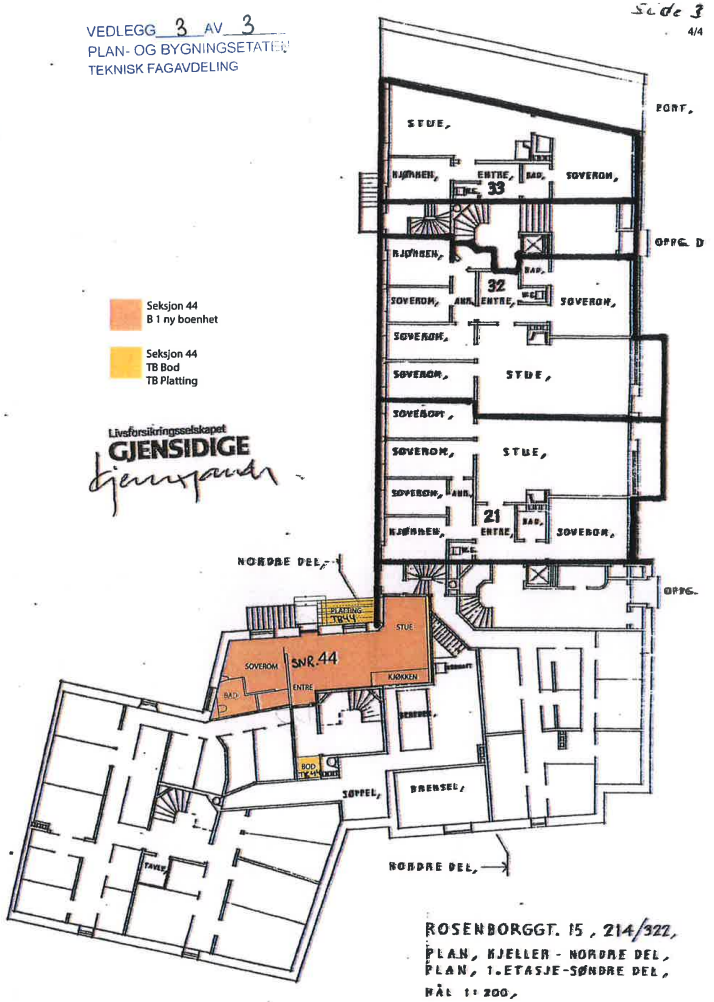
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/555221/200
Uthentet 2025-01-31 09:37



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/555221/200
Uthentet 2025-01-31 09:37

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 3
4/4



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 12 A
0157 OSLO

Dato: 20.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201502009-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15B	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	PETTER SØHOEL RØRING	Adresse:	ROSENBORGGATA 15 A, 0356 OSLO
Søker:	SØREN YRAN AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 12 A, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rosenborggata 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 19.02.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.02.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PETTER SØHOEL RØRING, ROSENBORGGATA 15 A, 0356 OSLO, pettersr@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 28.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200714369-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Rosenborggata 15	Adresse:	c/o Oslo&omegn boligforvaltning PB 4385, 8608 MO I RANA
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

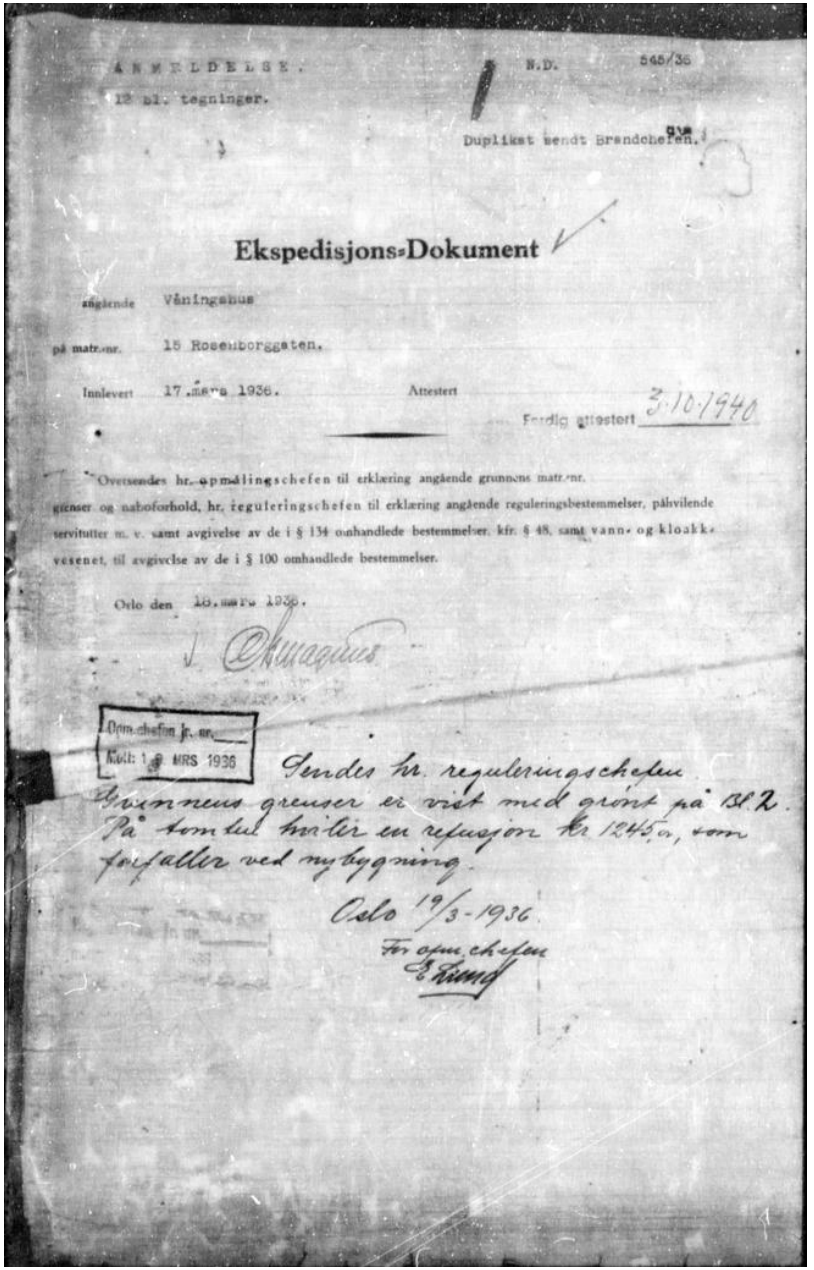
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.03.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Rosenborggata 15, c/o Oslo&omegn boligforvaltning PB 4385, 8608 MO I RANA



ANMELDELSE. N.D. 545/36

12 pl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 18 Rosenborggaten.

Innlevert 17. mars 1936. Attestert

Ferdig attestert 3.10.1940

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18. mars 1936.

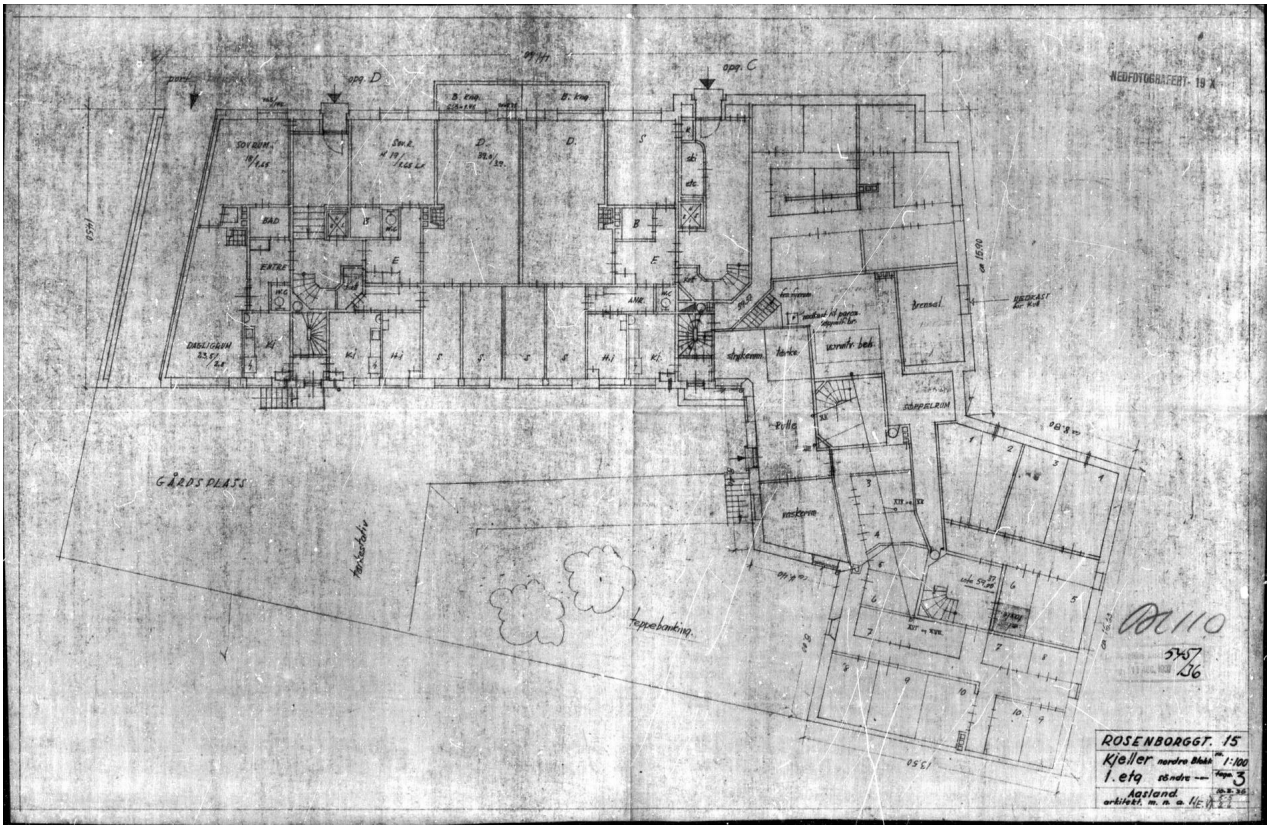
J. Ekmagnus

Opm.chefen jr. nr.
Kom: 19 MRS 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på Bl. 2.
På tomten hviler en refusjon kr 1245.-, som
forfaller ved nybygning.

Oslo 19/3-1936.

For opm.chefen
E. Lund


opg. D
opg. C
GÅRDSPLASS
Fortauskant
Tregrebanking
ROSENBORGGT. 15
Kjeller nordre Bhdr. 1:100
1. etg nåndre — 3
Aasland
arkitekt m. m. a. MNAL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTBAKKEN AS
Underlandsveien 73
1389 HEGGEDAL

Dato: 27.09.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201711714-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15B	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIANIA EIENDOMSSELSKAB AS	Adresse:	Postboks 455 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	ØSTBAKKEN AS	Adresse:	Underlandsveien 73, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rosenborggata 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for arbeider knyttet til reparasjon etter brudd på brannskille ved bytting av sluk, mottatt 14.09.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711714			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	17011-1	29.03.2017	1/7
Plan	17011-2	31.07.2017	1/8

Klagefristen er tre uker

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

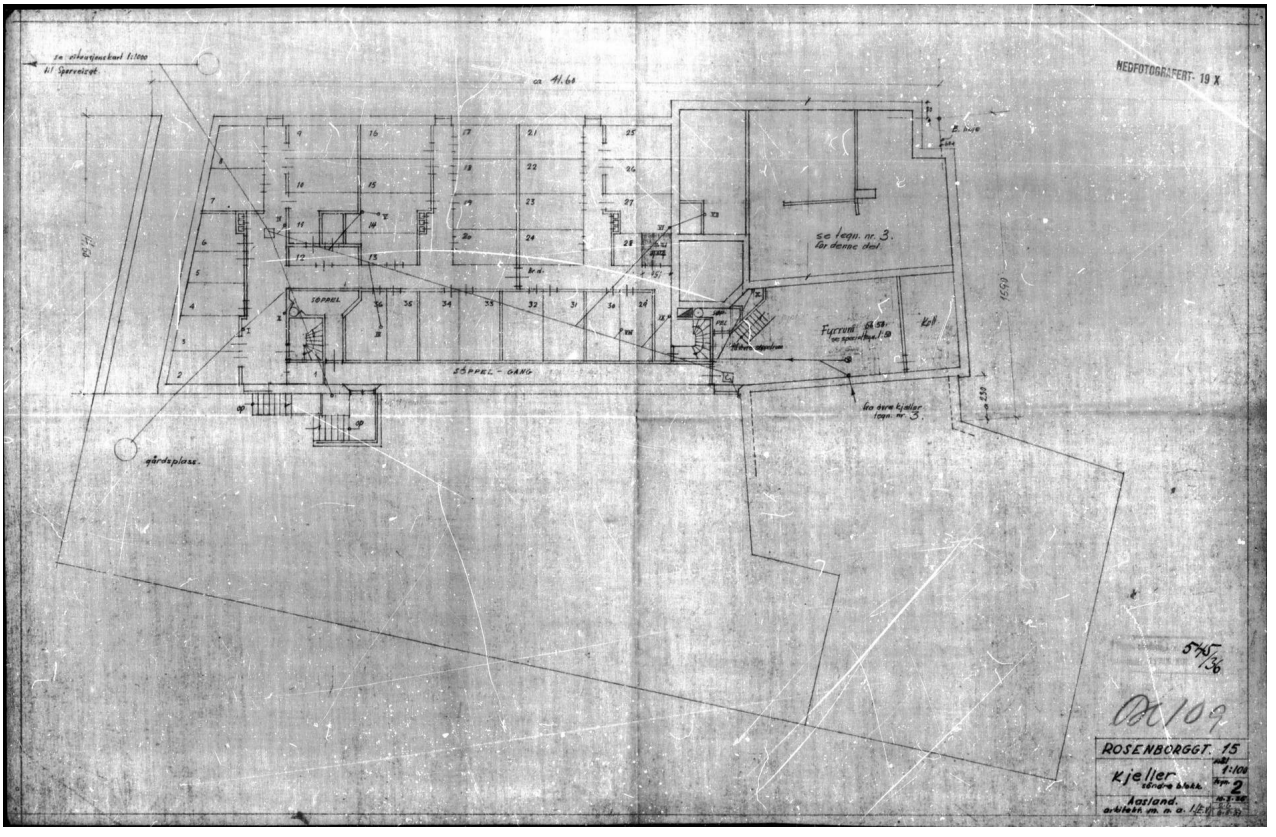
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2018 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
CHRISTIANIA EIENDOMSSELSKAB AS, Postboks 455 Skøyen, 0213 OSLO, post@eiendomsselskab.no


MEDFOTOGRAFERT: 19 X
ca. 11.66
se tegn. nr. 3. for denne del
TOPPEL
TOPPEL - GANG
Fyrrom
se øvre kjeller tegn. nr. 3
gårdsplass
575/36
D 109
ROSENBORGGT. 15
kjeller
1:100
nr. 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO

Kopi til:
Martin Lie L. Orsa, Gustav Vigelands vei 4 F, 0274 OSLO, martinlorsa@live.no

Dato: 23.03.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201100827-10 Saksbeh: May Holm Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15D	Eiendom:	214/322
Tiltakshaver:	Martin Lie L. Orsa	Adresse:	Gustav Vigelands vei 4 F, 0274 OSLO
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odins gate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15 D

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

Det viser til søknad om ferdigattest av 17.03.2011.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 09.02.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2011 av:

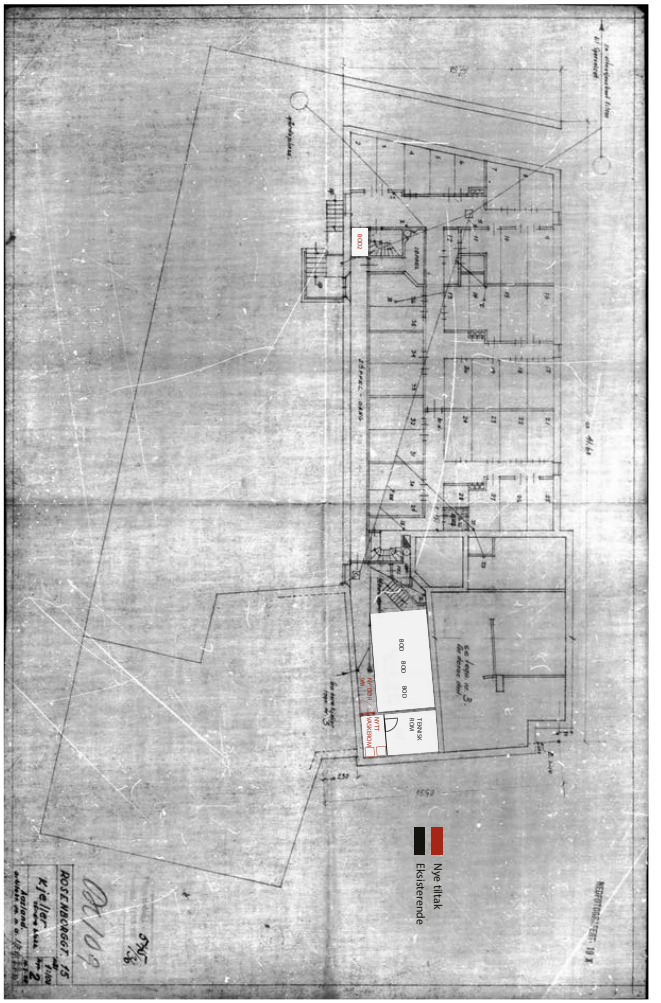
May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

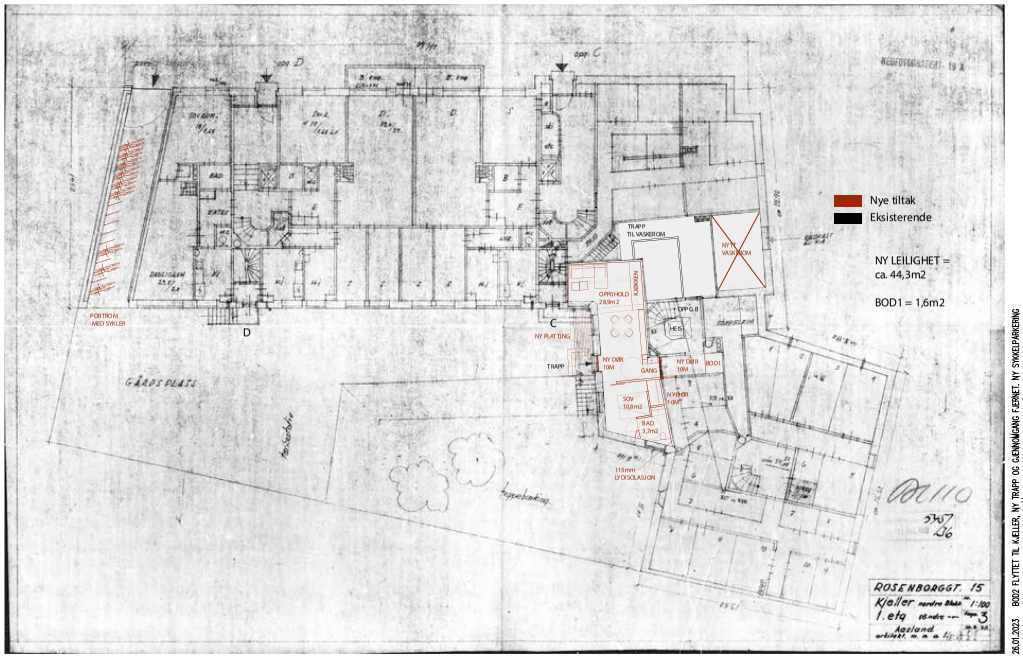
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



A 26.01.2023 BOD2 I DENNE ETASJEN, NY TRAPP OG GJENNOMGANG FJERNET

			BRUKSENDRING, ROSENBORGGATA 15, GNR 214 BNR 322
			TILTAKSHAVERE: SAMEIET ROSENBORGGATA 15
			PLAN KJELLER NY
tegn.	dato	rev.	
E-4	A3 1:200	A	08.11.18

KNUT HJELTNES



KNUT HJELTNES

AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0265 Oslo
tel:(+47) 22 69 77 35
ffk@hjeltnes.no
kno@hjeltnes.no

B 26.01.2023 BODD FLYTTET TIL K.ELLER, NY TRAPP OG GJENNOMGANG FJERNET. NY SYKKELPARKERING
A 28.01.2019 ADDERT 115mm LYDISOLASJON MOT FELLESAREALET. AREAL GÅR FRA ca. 40m2 TIL ca. 44,3m2.

BRUKSENDRING, ROSENBORGGATA 15, GNR 214 BNR 322
TILTAKSHAVERE: SAMEIET ROSENBORGGATA 15
PLAN NY

tegn.	DB	dato 08.11.18
mål		A3 1:200
tegn.nr.		E–2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO

Dato: 22.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102884-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15D	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	Christer Eriksen	Adresse:	Mellbyedalen 18, 0287 OSLO
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odins gate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15 D

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

Det viser til søknad om ferdigattest av 14.03.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Christer Eriksen, Mellbyedalen 18, 0287 OSLO, christer@glassmester1.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dr.techn. Olav Olsen AS
Postboks 139
1325 LYSAKER

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201312465-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Dato: 05.05.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15C	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	Lars Eirik Brøndbo	Adresse:	Rosenborggata 15 C, 0356 OSLO
Søker:	Dr.techn. Olav Olsen AS	Adresse:	Postboks 139, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15 C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312465			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Eksisterende plan 1. og 2. etasje			*1/13*
Eksisterende plan 2. etasje			*1/14*
Plan 2. etasje			*1/15*

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.05.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Lars Eirik Brøndbo, Rosenborggata 15 C, 0356 OSLO, larseirikbr@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eilertsen rørleggerservice
Dyrefaret 7
1404 SIGGERUD
eilertsen@rorservice.as

Dato: 01102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201010684-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15A	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	Viggo Pedersen	Adresse:	Rosenborggata 15 A, 0356 OSLO
Søker:	Eilertsen rørleggerservice	Adresse:	Dyrefaret 7, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	bygård	Tiltaksart:	Endring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Viggo Pedersen, Rosenborggata 15 A, 0356 OSLO, post@viggopedersen.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0050/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 15B 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 322, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no