



Rosenborggata 6A



— Velkommen til

# Rosenborggata 6A



# Majorstuen

Svært attraktiv 6-roms selveierleilighet med flott beliggenhet!  
Fantastisk bakhage. 2 bad/3 sov. Balkong. Mulig hybel.

Prisantydning	14 950 000,-
Fellesgjeld	3 028,-
Omkostninger	375 170,-
Totalpris	15 328 198,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 163,-
BRA-i	137 kvm
Totalt BRA	153 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899
Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no








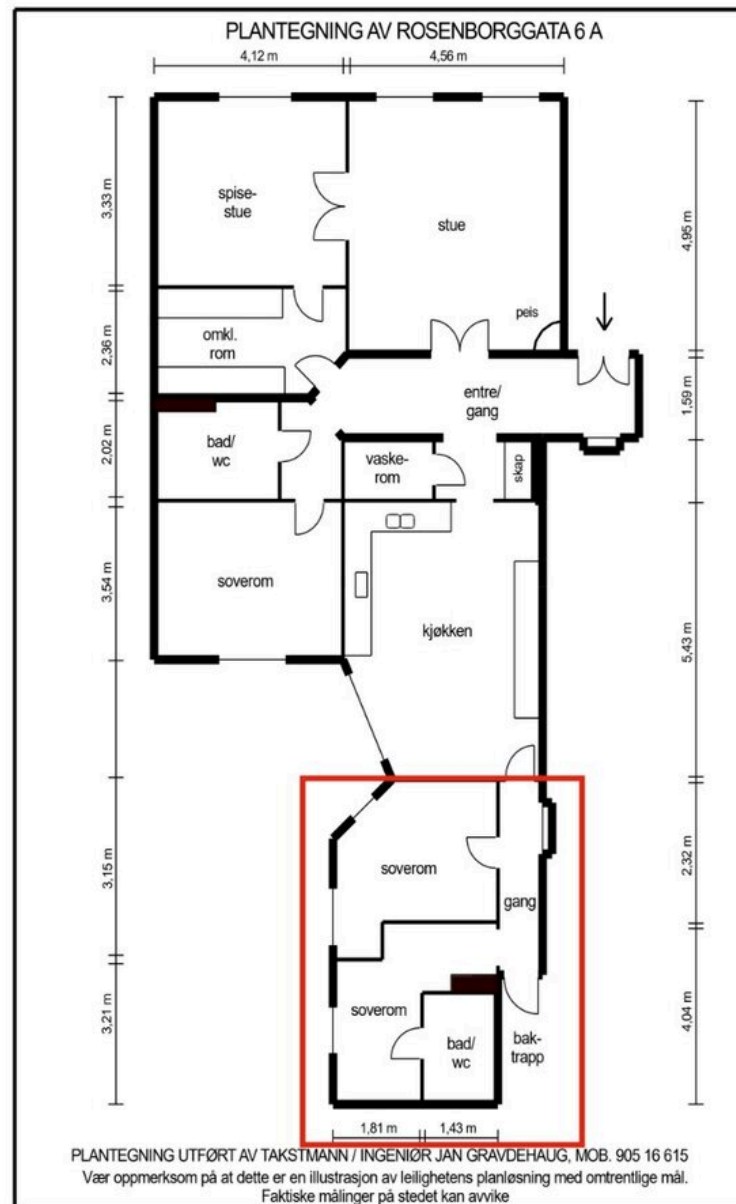
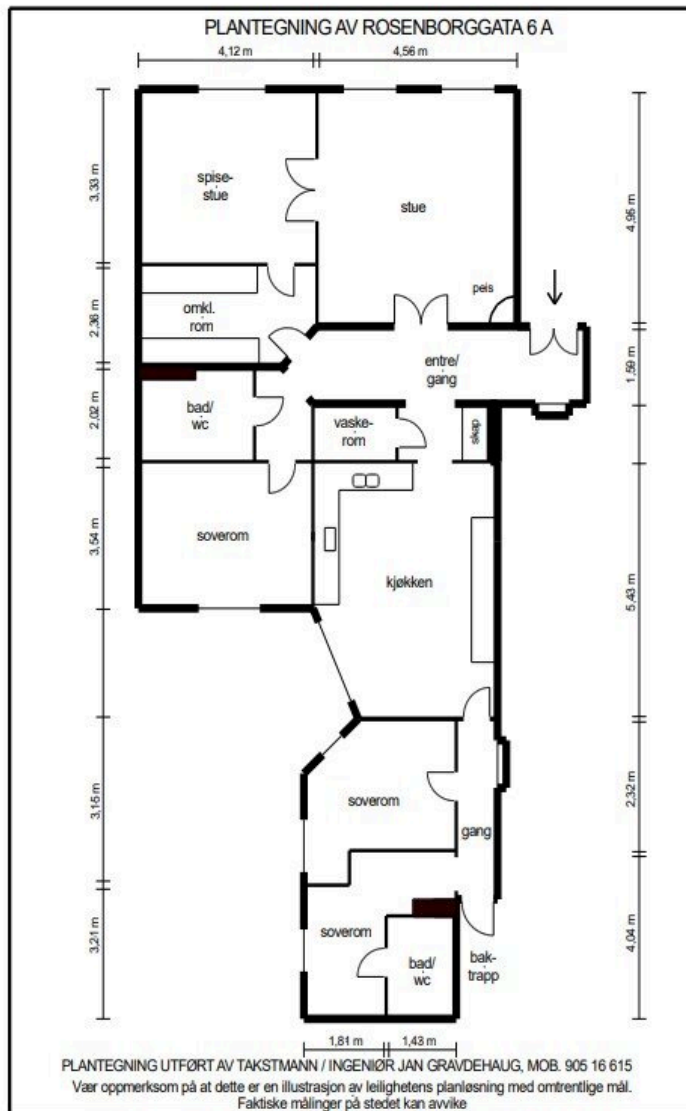
## Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Rosenborggata 6A - En svært attraktiv 6-roms selveierleilighet beliggende stille og tilbaketrukket til, i rolig sidegate fra Bogstadveien, på Majorstuen. Umiddelbar nærhet til buss og trikk samt gangavstand til t-bane.
- Separat vaskerom
- Takhøyde på 3,08m
- God mulighet for hybel
- Mulighet for 4 soverom
- Stor og innredet bod i kjeller
- Felles balkong, via baktrapp, mot bakgård
- Lekkert "shaker" kjøkken fra Drømmekjøkken
- To bad, hvor et av disse er pusset opp i 2025
- Klassiske detaljer; rosett, stukkatur og fløydører
- Oppvarming (akonto) via radiatorer inkludert i felleskostnadene
- Sameiet har opparbeidet en fantastisk bakhage med flere sittegrupper, planter og frukttrær. Enkel adkomst via baktrapp

# Arealer og innhold



		Beskrivelse
BRA-i:	137 kvm	
BRA-e:	16 kvm	2. etasje: BRA-i: 137 kvm. Entré/gang, bakgang, 2 bad/wc, vaskerom, omkleddingsrom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom. BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp. Total BRA: 139 kvm.
Totalt BRA:	153 kvm	Kjeller: BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod. Total BRA: 14 kvm.



























Informasjon

# Rosenborggata 6A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0555/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Rosenborggata 6A, 0356 OSLO

Gnr 214, bnr 313, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Lars Malm Justad

Madeleine Marie Madsberg

### Kjøpesum og omkostninger

14 950 000,- (Prisantydning)

3 028,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
14 953 028,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

373 820,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

375 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

387 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
15 328 198,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

15 340 898,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1899

### Etasje

2

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 137 kvm

BRA-e: 16 kvm

Totalt BRA: 153 kvm

### Beskrivelse:

**2. etasje:**

BRA-i: 137 kvm. Entré/gang, bakgang, 2 bad/wc, vaskerom, omkleddningsrom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.

BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp.

Total BRA: 139 kvm.

**Kjeller:**

BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 14 kvm.

**Innhold**

Entré/gang, bakgang, 2 bad/wc, vaskerom, omkleddningsrom, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom. God mulighet for 4 soverom dersom det er ønskelig.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 14 m<sup>2</sup> og 1 bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i baktrapp.

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.

**Kjøkken:**

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken fra Drømmekjøkken med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt dobbel silgranitt vaskeikum. Tilpasset Smeg komfyr med 2 stk. stekeovner og induksjon platetopp. Fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin, frysenskap og hel kjøleskap. Komfyrvakt. Siemens hvitevarer. Kjøkken og hvitevarer fra 2015. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

**Varmtvannstank:**

2 stk. v. beredere.

1 stk. plassert på vaskerom. Bereder innkasset. Antall liter og prod. år ukjent.

1 stk. plassert i bod i baktrapp. 120 liter. Prod. år ukjent.

**Vaskerom:**

Vaskerom med hylleløsning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Malt innvendig tak. Malte flater på vegg. Veggflater malt 2020. Flislagt gulv (flis på flis). Nye flis på flis i 2020.

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel. Sluk på vaskerommet.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

**Bad med adkomst fra gang:**

Bad pusset opp i 2025 med dusjnise med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende dobbelservant med underskuffer. Speilskap over servanter. Vegghengt toalett. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør. Senket og malt platehimling. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

**Bad/wc II:**

Bad/wc med dusjnise med dusjskillevegg i glassbyggerstein og dør i herdet glass. Flislagt benk med servant. Skuffeløsning under benk. Speilskap over servant. Vegghengt toalett. Elektrisk styrt vifte. Flislagt gulv (flis på flis) med varmekabler. Nye flis på flis 2015. Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

#### Garderobes:

Fast skoskap i entre.

Fast garderobeskap i gang og bakgang.

Omkledningsrom med oppheng, hyller og skuffer fra 2015.

#### Fastmontert innredning:

Snekkertilpasset bokseksjon i stue.

#### Overflater:

Gulvflater består av: Eikegulv, 3 stavs eikeparkett og lakkert tregulv. Gulv i gang, hovedsoverom, stue, og spisestue slipt og lakkert 2025. Gulv i walk-in closet slipt og lakkert i 2020.

Veggflater består av: Malte flater. Malt brystning i entre/gang. Overflater malt i 2020.

Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger, malte flater, nedsenket malte plater. Stukkatur og rosett i stuer. Stukkatur i omkleddningsrom. Takhøyde i stue = 3,08 m.

#### Innvendige dører:

Hovedsakelig eldre malte enkle og tofløyete trefyllingsdører.

Nyere malte fyllingsdører.

#### Balkong:

Felles balkong med naboleilighet i baktrapp.

#### Dører:

Hovedytterdør har malt tofløyete ytterdør i tre med trådglassfelt.

Malt original dør til baktrapp.

#### Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.

Leiligheten har malt trevindu med enkle glass på kjøkken.

#### Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.

En kurs på 25 amp, 5 kurser på 15 amp og 5 kurser på 10 amp.

Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

#### Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:

TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 20 stykk.

TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.

TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 7 stykk.

TG0 - 7 stykk.

1) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer.

Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.

Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.

Ingen visuell svikt på befaringen.

## Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 2) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

2 stk. v. beredere.

1 stk. plassert på vaskerom. Bereder innkasset. Antall liter og prod. år ukjent.

1 stk. plassert i bod i baktrapp. 120 liter. Prod. år ukjent.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Avrenning gjelder bereder i vaskerom.

## Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode

med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen tilluft på kjøkken.

## Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

## 4) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlige kobberør/kobberør med plastkappe/metall.

Rør i rør på bad fra 2025. Fordelerskap plassert på bad.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 5) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.

Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

7) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nye eller renoverte boliger etter 2010, har et krav om å installere automatisk vannstopper i rom med vanninstallasjoner.

Hårtynne ris/sprekk i porselenservant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje)

for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

8) Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Pvc sluk med synlig klemring. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

9) Ventilasjon på vaskerom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

10) Overflater gulv på vaskerom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler. Nye flis på flis 2020.

Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

11) Ventilasjon på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

12) Sanitærutstyr og innredning på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Skuffer under benk må justeres.

Konsekvens/tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Justere skuffer.

13) Overflater gulv på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.

Nye flis på flis 2015.

Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

14) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

15) Radon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Rosenborggata 6 A innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

16) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i et gjestesoverom (ved bad 2) over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

17) Overflater gulv har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Stedvis slitasje og glipper på tregulv, ellers normal bruksslitasje. Noe knirk registrert i bakgang og entre.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Normalt behov for overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

18) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er observert noe glippe i overkant av dørblad, hoveddør. Dører er gammel og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon og tetthet. Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Dører må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

19) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.

Leiligheten har malt trevindu med enkle glass på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder vindu på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak:**

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

20) Sluk, membran og tettesjikt har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Pvc sluk med synlig klemring og vannlås. Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak:**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**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, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel 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-](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

[parkering/parkering/beboerparkering/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/).

**Bygningssakkyndig**

Jan Gravdehaug

**Byggemåte**

Klassisk bygård fra 1895.

Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn.

Grunnmur i naturstein/mur. Støpt betonggulv på kultet grunn.

Yttervegger i murkonstruksjon. Nedre del pusset og malt.

Øvre del med frilagt teglstein mot gate. Trekningsarbeider på fasade mot gate.

Slemmet og malt mot bakgård.

Saltak i trekonstruksjon. Tak trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.

Smijernstrapp. Inntrinn tekket med tretrinn. Repo tekket med fliser.

Baktrapp i tre.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.

Leiligheten har malt trevindu med enkle glass på kjøkken.

Hovedeytterdør har malt tofløyet ytterdør i tre med trådglassfelt.

Malt original dør til baktrapp.

Felles balkong med naboileilighet i baktrapp.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklamper / lysekroner i stue og spisestue
- Nattbordslamper
- Fryseskap i bod
- Vaskemaskin/tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Utleie av hele eller deler av seksjonen skal meldes skriftlig fra til styret, ved innflytting og utflytting.

Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter samt andre bestemmelser sameiet har truffet om bruken av fellesareal. Utleier svarer overfor sameiet for tap eller skader leietakeren har påført sameiet og som ikke er gjort opp av leietakeren.

### 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 m<sup>2</sup>. 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

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Forbruk av fjernvarme avregnes årlig. Ildsted. Pipeløp rehabilitert i 2015. Gulvvarme på bad.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Kr 7 163,- pr. mnd.

Inkluderer: Oppvarming via radiatorer (akonto), trappevask, felles forsikring, forretningsførsel, kabel-tv/internett, kommunale avgifter og mer.

felleskostnader kr 4 346  
a konto oppvarming kr 2 139  
a konto tv/bredbånd kr 678

### Eiendomsskatt

Kr 9 126,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomskattelisterne til Oslo kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 083 582,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 12 262 260,- 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.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Sameiet Rosenborggt. 6A, orgnr. 984585047

#### Om sameiet

Sameiets navn er Rosenborggaten 6 A , og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 313 i Oslo kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1982.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Tak og pipeløp rehabilitert i 2015.

Hva skjer i gården:

- På sameiets årsmøte i mars 2025 informerte styret om at fasadesokkel bør utbedres i 2025 samtidig som også utetrappen repareres.

#### Forretningsfører

Byggforvaltning AS

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

#### Styregodkjenning

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmeidler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmeidler for mer informasjon.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 028,-pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 26 294,- pr. 31.12.2024

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring As  
Polisenr. 12067267

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 861 kvm (Eiertomt)

Meget pent opparbeidet indre gårdsrom/hage med plen, heller, bed, prydbusker og trær. Markterrasse med sittegruppe. Solrikt. Sykkelparkering i portrom.

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

### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

En meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. De nærmeste er Frognerparken og Marienlystparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Gangavstand til Stensparken ved Fagerborg kirke.

Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseieren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs og Meny ved Colosseum, hvor det også er et Vinmonopol. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie - en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har

gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Majorstuen er et viktig knutepunkt for en rekke kollektivtilbud. I Kirkeveien stopper buss nr. 20, 22, 25, 28 og F1 (Flybuss) med rute Majorstuen-Lørenskog, Galgeberg-Skøyen og Fornebu-Helsfyr. Gangavstand til blåtrikken med linje 11, 12 og 19 fra Majorstuen, samt til Majorstuen T-banestasjon med alle T-banens linje.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Følgende endringer er gjennomført uten at det er byggemeldt:

Kjøkken er flyttet ut i spisestue

Bad i entré er gjort om til vaskerom

Bad i soverom mot nord er flyttet internt i rommet

Det er etablert bad i tidligere pikeværelse

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/313/9:

05.09.1856 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1860 - Dokumentnr: 924262 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1898 - Dokumentnr: 903249 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1985 - Dokumentnr: 51907 - Urådighet  
Rettighetshaver: S/e Rosenborggaten 6 A  
Org.nr: 984 585 047  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 5,000  
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL OVERDRAGELSESSUM  
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2025 - Dokumentnr: 1044659 - Registerenheten kan ikke disponeres over  
uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

27.08.1985 - Dokumentnr: 51907 - Resek/tilleggssek  
Ny seksjon:  
Snr: 9  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 171/1730  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

### 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.

Balkonger med adkomst fra baktrapp er felles for sameiet.

### 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglere vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke ekskl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

#### Vedlegg til salgsoppgaven

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

#### Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93428550

#### Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 45506664

#### Meglerforetaket

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

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Rosenborggata 6A

# Rosenborggata 6A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalaktive

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Bolteåkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min ⚡ 0,9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min ⚡ 0,7 km

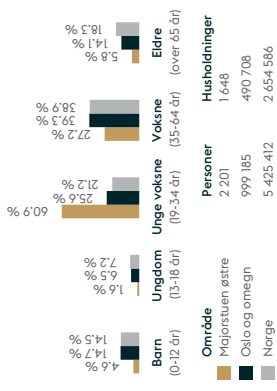
## Offentlig transport

🚏 Rosenborg Linje 11	3 min ⚡ 0,2 km
🚏 Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min ⚡ 0,3 km
🚏 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min ⚡ 0,9 km
🚏 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min ⚡ 1,5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚆 3,9 km

## Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min ⚡ 0,3 km
Hjemsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min ⚡ 0,3 km
Treklang Montessoribarnehage (...) 32 barn	4 min ⚡ 0,3 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 76/100

**Naboskapet**  
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

Den tysk-norske	3 min ⚡
Dronning Astrids plass streetb...	3 min ⚡
Fresh Fitness Majorstuen	2 min ⚡
SATS Yoga Majorstuen	5 min ⚡

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

**Matvareutvalg**  
Stort mangfold 80/100

**Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater 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



# Tilstandsrapport

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 214, bnr. 313, snr. 9



Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2025    Rapportdato: 16.09.2025    Oppdragsnr.: 15408-1881    Referansenummer: UK1261

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug  
Uavhengig Takstingeniør  
jangravd@online.no  
905 16 615



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Härbitzalléen 14 K  
0275 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har 2 bad.  
Alle rom ble malt i 2020, med unntak av badene.  
Det ene badet ble senere pusset opp 2025.  
Gulv i gang, hovedsoverom, stue, og spisestue slipt og lakkert 2025.  
Gulv i walk- in closet slipt og lakkert 2020.  
Nye automatsikringer 2020.

Innvendig fremstår leiligheten med normal slitasje. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

### Leilighet - Byggeår: 1899

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Klassisk bygård fra 1895.  
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn. Grunnmur i naturstein / mur.  
Støpt betonggulv på kultet grunn.  
Yttervegger i murkonstruksjon. Nedre del pusset og malt. Øvre del med frilagt teglstein mot gate.  
Trekningsarbeider på fasade mot gate.  
Slemmet og malt mot bakgård.  
Saltak i trekonstruksjon. Tak trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.  
Smijnerstrapp. Inntrinn tekket med tretrinn. Repo tekket med fliser.  
Baktrapp i tre.  
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010. Leiligheten har malt trevindu med enkle glass på kjøkken.

Hovedytterdør har malt tofløyet ytterdør i tre med trådglassfelt. Malt original dør til baktrapp.

Felles balkong med naboileilighet i baktrapp.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Veggflater består av:  
Malte flater. Malt brystning i entre/gang.  
Alle rom ble malt i 2020, med unntak av badene.

-----  
Himlinger består av:  
Rabitzussede himlinger, malte flater, nedsenket malte plater.  
Stukkatur og rosett i stuer. Stukkatur i omkleddingsrom.  
Takhøyde i stue = 3,08 m.

-----  
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftninger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.  
Gjelder for fraser over.

Gulvflater består av:  
Eikegulv, 3 stavs eikeparkett og lakkert tregulv.  
Gulv i gang, hovedsoverom, stue og spisestue slipt og lakkert 2025.  
Gulv i walk- in closet slipt og lakkert 2020.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.  
Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Rosenborggata 6 A innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

Elementpeis med innsats og glassdør i stue.  
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2015 med ny innv. stålpipe.  
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Hovedsakelig eldre malte enkle og tofløyet trefyllingsdører. Nyere malte fyllingsdører.

Fast skoskap i entre.  
Fast garderobeskap i gang og bakgang.  
Omkleddingsrom med oppheng, hyller og skuffer fra 2015.  
Snekkertilpasset bokseksjon i stue.  
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

**VÅTROM** [Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerom er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.  
Malt innvendig tak. Malte flater på vegg.  
Veggflater malt 2020.  
Flislagt (flis på flis) gulv.  
Nye flis på flis 2020.  
Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.  
Pvc sluk med synlig klemring. Ukjent tettesjikt/membran.  
Vaskerom med hyleløsning. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.  
Takventil i himling. Tilluft via dørterrskel.  
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Bad / wc  
Bad med adkomst fra gang.  
Bad pusset opp 2025.  
Utført av Sofenberg Bygg AS. Eier innehar dokumentasjon.  
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 35 mm.  
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.  
Banemembran dokumentert.  
Bad / wc med dusjnise med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Härbitzalléen 14 K  
0275 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

hånddusj.  
Heldekkende dobbelservant med underskuffer.  
Spellskap over servanter.  
Vegghengt toalett.  
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.  
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

Bad / wc 2  
Badet pusset opp 2010 iht. tidligere prospekt.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.  
Malt innvendig tak. Flislagte vegger.  
Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.  
Nye flis på flis 2015.  
Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.  
Pvc sluk med synlig klemring og vannlås. Ukjent tettesjikt/membran.  
Bad / wc med dusjnise med dusjskillevegg i glassbyggerstein og dør i herdet glass. Flislagt benk med servant. Skuffeløsning under benk.  
Spellskap over servant.  
Vegghengt toalett.  
Elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt dobbel porselen vaskekum. Tilpasset Smeg komfyr med 2 stk. stekeovner og induksjon platetopp.  
Fliser over benk.  
Integrert oppvaskmaskin, frysenskap og hel kjøleskap.  
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2015.  
Drømmekjøkken.  
Siemens hvitevarer.  
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlige kobberør / kobberør med plastkappe / metall.  
Rør i rør på bad fra 2025. Fordelerskap plassert på bad.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.  
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer.  
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

2 stk. v. beredede.  
1 stk. plassert på vaskerom. Bereder innkasset. Antall liter og prod. år ukjen.  
1 stk. plassert i bod i baktrapp. 120 liter. Prod. år ukjent.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.  
En kurs på 25 amp, 5 kurser på 15 amp og 5 kurser på 10 amp.  
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Felles brannvarsling.  
2 stk. brannslukningsapparat i leiligheten.  
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

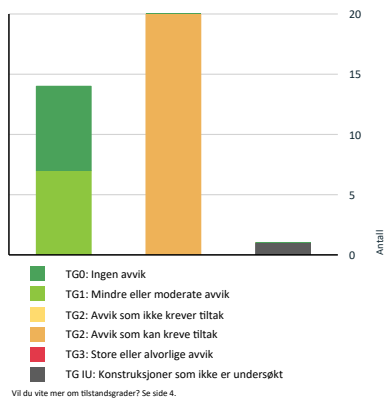
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.  
Nærmere undersøkelser anbefales. Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid: TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget. TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget. TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Siltasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Leilighet

##### 10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad / wc 2 > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Harbitzalléen 14 K  
0275 OSLO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

**Byggeår**  
1899

**Kommentar**  
Tatt i bruk i følge Norges  
Eiendommer, Ambita.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2015    Modernisering    Piperehabilitering og tak lagt om

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

Klassisk bygd fra 1895.  
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.  
Grunnmur i naturstein / mur.  
Støpt betonggulv på kultet grunn.  
Yttervegger i murkonstruksjon. Nedre del pusset og malt. Øvre del med frilagt teglstein mot gate.  
Trekningsarbeider på fasade mot gate.  
Slemmet og malt mot bakgård.  
Saltak i trekonstruksjon. Tak trolig tekket med korrugerte plater i metall.  
Tak besiktiget fra bakkenivå.  
Smijærstrapp. Inntrinn tekket med tretrinn. Repo tekket med fliser.  
Baktrapp i tre.  
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

#### 1 TO 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.  
Leiligheten har malt trevindu med enkle glass på kjøkken.

**Årstall:** 2010    **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder vindu på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

#### 1 TO 2 Dører

Hovedyddør har malt tofløyet ytterdør i tre med trådglassfelt.  
Malt original dør til baktrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe glippe i overkant av dørbblad, hoveddør.  
Dører er gammel og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.  
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles balkong med naboelighet i baktrapp.  
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### INNVEDIG

#### 1 TO 1 Overflater

Veggflater består av:  
Malte flater. Malt brystning i entre/gang.  
Alle rom ble malt i 2020, med unntak av badene.

-----

#### Himlinger består av:

Rabitzpussede himlinger, malte flater, nedsenket malte plater.  
Stukkatur og rosett i stuer. Stukkatur i omløpingsrom.  
Takhøyde i stue = 3,08 m.

-----

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en bruk bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.  
Gjelder for fraser over.

#### 1 TO 2 Overflater - 2

Gulvflater består av:  
Eikegulv, 3 stavs eikeparkett og lakkert tregulv.  
Gulv i gang, hovedsoverom, stue og spisestue slipt og lakkert 2025.  
Gulv i walk-in closet slipt og lakkert 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitasje og glipper på tregulv, ellers normal bruksslitasje.  
Noe knirk registrert i bakgang og entre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt behov for overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

#### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Harbitzalléen 14 K  
0275 OSLO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er oppført i trebjelkeag.  
Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i et gjestesoverom (ved bad 2) over en lengde på ca. 2 m.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

#### 1 TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Rosenborggata 6 A innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### 1 TO 1 Pipe og ildsted

Elementpeis med innsats og glassdør i stue.  
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2015 med ny innv. ståpipe.  
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

#### 1 TO 2 Innvendige dører

Hovedsakelig eldre malte enkle og tofløyet trefyllingsdører.  
Nyere malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Normal tid før utskifting av tre dør er 30 - 50 år.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

#### Andre innvendige forhold

Fast skoskap i entre.  
Fast garderobeskap i gang og bakgang.  
Omløpingsrom med oppheng, hyller og skuffer fra 2015.  
Snekkertilpasset bokseksjon i stue.  
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD / WC

#### Generell

Bad med adkomst fra gang.  
Bad pusset opp 2025.  
Utført av Sofienberg Bygg AS. Eier innehar dokumentasjon.

**Årstall:** 2025    **Kilde:** Egenerklæring

#### 2. ETASJE > BAD / WC

#### 1 TO 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

#### 2. ETASJE > BAD / WC

#### 1 TO 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 35 mm.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

#### 2. ETASJE > BAD / WC

## Tilstandsrapport

**TO 0** Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjonen.  
Banemembran dokumentert.



Kontroll av slukrenne

**2. ETASJE > BAD / WC****TO 0** Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndduj.  
Heldekkende dobbelservant med underskuffer.  
Speilskap over servanter.  
Vegghengt toalett.

**2. ETASJE > BAD / WC****TO 1** Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør.

**2. ETASJE > BAD / WC****Tilleggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.  
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

**2. ETASJE > BAD / WC****TO 0** Tilleggende konstruksjoner våtrom**2. ETASJE > BAD / WC 2****Generell**

Badet pusset opp 2010 iht. tidligere prospekt.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.  
Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**2. ETASJE > BAD / WC 2****TO 1** Overflater vegger og himling

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

**2. ETASJE > BAD / WC 2****TO 2** Overflater Gulv

Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.

Nye flis på flis 2015.

Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

**2. ETASJE > BAD / WC 2****TO 2** Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk med synlig klemring og vannlås. Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## Tilstandsrapport



Kontroll av sluk på bad.

**2. ETASJE > BAD / WC 2****TO 2** Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjnisje med dusjskillevegg i glassbyggerstein og dør i herdet glass. Flislagt benk med servant. Skuffeløsning under benk.  
Speilskap over servant.  
Vegghengt toalett.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Skuffer under benk må justeres.

**Konsekvens/tiltak**

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Justere skuffer.

**2. ETASJE > BAD / WC 2****TO 2** Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

**2. ETASJE > BAD / WC 2****TO 0** Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**2. ETASJE > VASKEROM****Generell**

Vaskerom er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**2. ETASJE > VASKEROM****TO 1** Overflater vegger og himling

Malt innvendig tak. Malte flater på vegg.

Veggflater malt 2020.

**2. ETASJE > VASKEROM****TO 2** Overflater Gulv

Flislagt (flis på flis) gulv.

Nye flis på flis 2020.

Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

**2. ETASJE > VASKEROM****TO 2** Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk med synlig klemring. Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**2. ETASJE > VASKEROM****TO 1** Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med hyleløsning. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

**2. ETASJE > VASKEROM****TO 2** Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i gang mot vaskerom

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TO 2 Overflater og innredning

Velutstyrt og tidmessig kjøkken med glatte fronter. Kompositt benplate med underlimt dobbel porselen vaskeum. Tilpasset Smeq komfyr med 2 stk. stekeovner og induksjon platetopp. Fliser over benk. Integriert oppvaskmaskin, fryseskap og hel kjøleskap. Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2015.  
Drømmekjøkken.  
Siemens hvitevarer.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nye eller renoverte boliger etter 2010, har et krav om å installere automatisk vannstopper i rom med vanninstallasjoner. Hårtynne ris / sprekk i porselenservant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vannlilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.  
Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Vannlås under kjøkkenbenk.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TO 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlige kobberør / kobberør med plastkappe / metall.  
Rør i rør på bad fra 2025. Fordelerskap plassert på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### 1 TO 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørne leder til soilrør (hovedavløpsrør) av stepejerner.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Tilstandsrapport

### 1 TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via spalventilert i vinduer.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen tilluft på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

## Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

### 1 TO 2 Varmtvannstank

2 stk. v. beredere.

1 stk. plassert på vaskerom. Bereder innkasset. Antall liter og prod. år ukjent.

1 stk. plassert i bod i baktrapp. 120 liter. Prod. år ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Avrenning gjelder bereder i vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

### 1 TO 2 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtssystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.  
Termostater, ventiler og skjøtssystemer har oppnådd høy alder. Ingen visuell svikt på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### 1 TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningslakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Automatisering. Sikringskap plassert i entre.  
En kurs på 25 amp, 5 kurser på 15 amp og 5 kurser på 10 amp.  
Hovedbryter og målvaleser plassert i kjeller.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing 2020 og ved oppussing av bad 2025..**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**

**Komponentutskifting i sikringskap. Opplegg av stikkontakter, dimmere og takpunkt i entre, stue og soverom. Opplegg av 4 stk. doble downlights i entre inkl. dimmer år 2020. Elkoll av gjenstående el.anlegg år 2020.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollert en over 5 år?  
**Ja Elkoll av gjenstående el.anlegg 2020.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

## Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompentanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskapp



Kursfortegnelse

## Tillegg 6 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Felles brannvarsling.  
2 stk. brannslukningsapparat i leiligheten.  
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Areal innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er sikret mot boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan sikret mot boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i. For eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke inntredt areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrenset deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Harbitzalléen 14 K  
0275 OSLO



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		14		14	
Baktrapp		2		2	
2. etasje	137			137	
<b>SUM</b>	<b>137</b>	<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Baktrapp		Bod	
2. etasje	Entré / gang, bakgang, bad / wc, bad / wc 2, vaskerom, omkleddingsrom, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom		

### Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod ca. 14 m<sup>2</sup> i kjeller og 1 bod ca. 2 m<sup>2</sup> i baktrapp.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.

Nærmere undersøkelser anbefales. Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bad ved hovedsoverom renoverert / pusset opp 2025.  
Nye automatsikringer 2020.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Harbitzalléen 14 K  
0275 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Madeleine Marie Madsberg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	313		9	861.6 m <sup>2</sup>	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

### Adresse

Rosenborggata 6 A

### Hjemmelshaver

Justad Lars Malm, Madsberg Madeleine Marie

### Boligselskap

Sameiet Rosenborggata 6

### Eierandel

171 / 1730

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Majorstuen. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter. Gangavstand til Stensparken og Frognerparken.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

#### Om tomten

Meget pent opparbeidet Indre gårdsrom/hage med plen, heller, bed, prydbusker og trær. Markterrasse med sittegruppe. Solrikt. Sykkelparkering i portrom.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 600 000	2020

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Harbitzalléen 14 K  
0275 OSLO



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 313  
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS  
Harbitzalléen 14 K  
0275 OSLO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammenheng være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer for forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skødnadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1261>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Madsberg, Madeleine Marie	9578-5998-4-833939	2025-09-04 10:36:11
Justad, Lars Malm	9578-5999-4-1375186	2025-09-04 10:32:38



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.

Utstyrt dato  
4. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0555/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Rosenborggata 6A, 0356 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Lars Malm Justad, Madeleine Marie Madsberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. desember 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 12067267 Forsikret i: Fremtind	

### 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: Sofienberg Bygg AS - Oppussing av et bad i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS - Oppussing av et bad i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS - Oppussing av et bad i 2025.

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: City Taktekkning Skiftet tak og pipeløp i gården i 2015

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimal Elektro AS - 2020 Komponentutskifting i sikringssskap. Opplegg av stikkontakter, dimmere og takpunkt i entre, stue og soverom. Opplegg av 4 stk. doble downlights i entre inkl. dimmer. Elkontroll av gjenstående eLanlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

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/setningskader eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Enkelte tilfeller av Brun Pelsbille/Møll observert Anticimex har inspirert og problem har blitt løst med limfeller Enkeltilfelle av mus rundt 2023, dette har ikke vært et problem siden (dette knyttes til et tilfelle av musebo som ble funnet i komposthaug i hagen, som da ble fjernet. Det er ikke lenger komposthaug i hagen).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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, takstrapp, 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### 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: 14-0555/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Justad, Lars Malm	2025-09-04	Madsberg, Madeleine Marie	2025-09-04
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Justad, Lars Malm		 bankID Madsberg, Madeleine Marie	

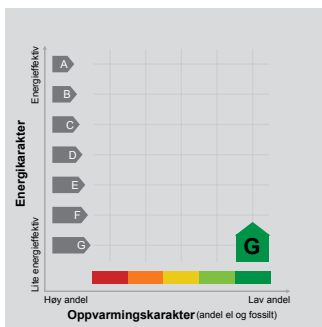


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 6A
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518064
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-168917
Dato	16.09.2025



**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 høy 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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- **Montering tetningslister**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tetting av luftlekkasjer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1899  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 153  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Fjernvarme  
 Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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/>)

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](mailto:svarer@enova.no).

**Pålitelighet:** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: 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. Uttettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: 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. Uttettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 frosemat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 traket 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

Monter urbryster (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 bevegelses sensor 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryster på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 20: 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.

#### Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

#### Tiltak 22: 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 ivarett 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 trykktyst pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 23: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. 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 24: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 26: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.



P33 Eiendomsmegling AS  
Parkveien 33 B

0258 Oslo

Att.: Kine Fjerdings  
k.fjerdings@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0555/25 Vår ref.: 800.393 -/bn Dato: 2. september 2025

#### MEGLEROPPLYSNINGER

##### Boligsameie

Boligsameiets navn: Sameiet Rosenborggt. 6 A  
Organisasjonsnummer: 984 585 047  
Adresse: Rosenborggt. 6 A, 0356 Oslo

##### Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr: 214 / 313 / 9  
Seksjonseier: Lars Malm Justad og Madeleine Madsberg  
Adresse: Rosenborggt. 6A, 0356 Oslo

##### Økonomi

Felleskostnader: Fellesutgifter kr. 7 163,- pr mnd. (felleskostnader kr. 4 346,-, a-konto oppvarmingskostnader kr. 2 139,-, a-konto tv/bredbånd kr. 678,-)  
Felleskostnadene inkl. bl.a. offentlige avgifter, strøm fellesarealer, forsikring av bygning, trapperenhold.

Betaling av felleskostnader er ajour pr. september 2025.

Andel felles gjeld: Kr. 3 028,- pr. 31.12.24  
Andel felles formue: Kr. 26 294,- pr. 31.12.24

Felles lån – vilkår- avdrag Sameiet har ikke lån

##### Kommentarer til lånet:

Planlagte oppgraderinger: På sameiets årsmøte i mars 2025 informerte styret om at fasadesokkel bør utbedres i 2025 samtidig som også utetrappen repareres.  
Se innkalling og protokoll fra sameiets årsmøte mars 2025.  
For mer informasjon rundt dette og øvrige arbeider kontakt styreleder.

##### Forsikring

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy allé 111A, 0273 Oslo, Norway  
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929881723 MVA



##### Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS  
Polise ID/kunde nr: 12067267/h961895

##### Styreleder

Styrets leder: Snorre Blix  
Telefon: 4168 5423

Mail-adresse: sbl@klaveness.com

Andre relevante opplysninger: På sameiets årsmøte 7. mars 2024 ble vedtatt at oppvarmingskostnader skal avregnes for de seksjoner som har oppvarming, seksjon 4-12. Det innbetales nå et a-konto-beløp fra disse seksjonene og ved årsslutt vil dette bli avregnet mot betalte kostnader til fjernvarme og kreditnota/faktura tilsendt seksjonseierne.

Forkjøpsrett/godkjenning: Ingen forkjøpsrett. Overdragelser skal godkjennes av sameiets styre. Se for øvrig sameiets vedtekter.

##### Andre forhold:

##### Eierskiftegebyr

Megleropplysninger: Kr. 4.599,- inkl. mva – faktura vedlegges, sendes som EHF  
Eierskiftegebyr: Kr. 6.570,- inkl. mva – faktura sendes når eierskiftemelding er mottatt

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som regnskapsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Berit Nøstdahl

EIENDOMSFORVALTER  
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg: Vedtekter og husordensregler  
Innkalling til årsmøte 18. mars 2025  
Protokoll fra årsmøtet 18. mars 2025  
Seksjonens årsoppgaver/ligningsoppgaver for 2024  
Faktura for megleropplysninger

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy allé 111A, 0273 Oslo, Norway  
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929881723 MVA

## SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

# SAKSLISTE

## TIL

# ÅRSMØTE 2025

### 1. Godkjenning av innkalling

- 1.1. **Møteinnkalling.** Godkjenning av møteinnkalling. Valg av møteleder og protokollfører. Fremmøtte og antall stemmeberettigede.
- 1.2. **Fullmakt:** Merk at sameierne som ikke har anledning til å stille på årsmøtet kan gi fullmakt til en av de andre sameierne eller til styreleder. Dette kan formidles via e-post eller skriftlig.

## SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

### 2. Årsberetning og regnskap for 2024

#### 2.1. Årsberetning 2024.

Styret består av Snorre Blix (Styreleder), Marthe Hellebust og Lars Malm Justad.

Etter årsmøtet i 2024 har det blitt gjennomført styremøte 29. august, 29. oktober, 25. februar og 5. mars.

Det har i 2024 vært en del kostnader knyttet til vedlikehold og oppgradering, både utendørs og innendørs. Belysning og tilknyttet elektriske i hovedtrapp og baktrapp er gjennomgått og oppgradert noe som har gitt både bedre belysning, et bedre visuelt inntrykk, og man har fått byttet ut gammelt utstyr som ikke har virket.

I tillegg har Jon Harald ledet hageprosjektet som har gjort at vi har fått en meget fin hage, som ikke bare er penere, men også legger til rette for urbant landbruk og passer på insekter og er positivt for vannforbruk. Selv om det har vært noen kostnader forbundet med dette utover budsjettet, har man også fått støtte av Oslo kommune for utførelsen av dette prosjektet. Dette skal rapporteres på til kommunen i løpet av 2025. Beløpet som overskrider budsjettet er vurderinger tatt av styret underveis i prosjektet om å inkludere blant annet heller der man har bordene for å unngå gjørme. Sameiet hadde også tilsyn fra Oslo Brann og Redningsetat i desember 2024, hvor det ble gitt et pålegg om å utarbeide en helhetlig vurdering av brannsikkerhet. Dette er noe vi har hatt i sameiet før, og dette er noe som må følges opp av styret i 2025. Brannvesenet har påvist noen avvik, og om disse avvikene kan lukkes avhenger av en tredjepartsvurdering. Sameiet har mange andre gode tiltak som kan veie opp for dette, og det er da det totale bildet som skal ha en tredjepartsvurdering. Styret har ikke gjennomført vedlikehold av fasaden, men det er budsjettet for å utbedre sokkelen i 2025, noe som også vil orienteres om separat.

Vårdugnad ble erstattet med dugnad i forbindelse med hageprosjektet, mens høstdugnad ble avholdt som planlagt.

Vi har også i 2024 fått nye naboer i leiligheten i 1. etasje i baktrappen, og ønsker velkommen til Magnus og Hedda.

#### 2.2. Regnskap 2024 (vedlagt)

Resultatet for 2024 endte på kr -45 135. Dette var kr 65 134 dårligere enn budsjettet. Avviket er knyttet til en utvidelse av hageprosjektet (ekstra skiferheller) og ny belysning i oppganger.

Styret bemerker at det ville ha vært langt ryddigere å skille ut hage- og belysningsprosjektene i egne linjer og gjøre opp budsjettet med negativt resultat når man planlegger å finansiere ved hjelp av sameiets egenkapital.

## SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

Balansen ved utgangen av 2024 er på kr 314 716, hvorav kr 238 123 er egenkapital.

### 3. Prosjekt i 2025: Utbedring av fasadesokkel

Nedre del av fasaden, 'fasadesokkelen', er i forholdsvis dårlig stand, både ut mot gaten og ikke minst ut mot i bakgården. Styret har som ambisjon å få gjennomført vedlikehold av fasadesokkelen i løpet av 2025. Prosjektbeskrivelse er i grove trekk som følger:

- Rehabilitering av sokkelen til fasaden ut mot gaten.
- Rehabilitering av sokkelen til fasaden ut mot bakgården.
- Rehabilitering av sålebenker under vinduene (hvor åpne 'sår').
- Portrom, utbedring av dårlig puss og maling.

Prosjektbeskrivelse er ikke ferdigstilt og anbudspriser er ikke innhentet, men ut fra tidligere diskusjoner med fagfolk er styrets estimat totalt kr 200 000.

Styret foreslår at prosjektet finansieres ved en ekstraordinær innkalling på kr 50 000 i 2025 og resterende kr 150 000 fra sameiets balanse.

Videre ønsker styret fullmakt til å utvide den totale rammen til kr 250 000 og avgjøre hvorvidt en ekstra innkalling i så fall er nødvendig. Hvis rammen må utvides utover kr 250 000 vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling.

### 4. Forslag til budsjett 2025

For 2025-budsjettet er det lagt til grunn 3,3% prisstigning for TV/Bredbånd, regnskapsfører, kontingent, forsikring. For kommunale avgifter er det lagt til grunn 13% økning som i hovedsak skyldes økning for vann- og avløp. Reparasjon/vedlikehold, grøntanlegg, andre honorar og kostnader er satt sjablongmessig, men på linje med fjorårets resultat/budsjett.

Budsjettet inkluderer ekstra innkalling og utgifter til fasadesokkelprosjektet, men dette er naturlig nok med forbehold om at prosjektet blir vedtatt iverksatt.

Basert på disse forutsetningene vil budsjettet gi et negativt resultat på kr 130 000.

## SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

SAMEIET ROSENBORGGT. 6 A			
Budsjett 2025			
	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2025	2024	2024
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Innkalte fellesinntekter	533 836	526 544	526 556
Innkalte til dekn. oppvarming	0	0	0
Innkalte til dekning Fasadesokkelprosjekt	50 000		
Innkalte til dekn. antenneutgifter	97 571	94 752	94 748
Inntekt vaskeri	1 150	0	1 150
Tilskudd til urbant landbruk	0	40 000	0
Nøkkel salg	0	665	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>682 557</b>	<b>661 961</b>	<b>622 454</b>
<b>Kostnader</b>			
Fjernvarme	0	0	0
Strøm fellesarealer	12 000	9 500	12 000
Renhold/matteleie/vindusk	45 183	43 740	45 848
Årlig kontroll brannalarmlegg	0	7 852	9 874
Reparasjon/vedlikehold	30 000	102 223	30 000
Oppgradering eiendom	0	0	0
Fasadesokkelprosjekt	200 000		
Brøyting/feiing/vedlikehold grøntanlegg	7 500	28 500	5 000
Honorar regnskapsfører	33 660	32 585	32 655
Andre honorarer	650	650	0
TV/bredbånd	97 571	94 454	94 748
Kontingent Huseiernes Landsforb.	2 200	2 130	2 090
Forsikringspremie	119 768	115 942	113 695
Kommunale avgifter	257 309	227 707	230 000
Andre kostnader	4 000	98	5 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>809 842</b>	<b>665 381</b>	<b>581 410</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-127 285</b>	<b>-3 420</b>	<b>41 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter bank	0	0	0
Renteinntekter fra sameierne	0	0	0
Resultat renteinntekter	0	0	0
Renter lån	0	0	0
Andre finanskostnader, bankgebyrer o.l.	-2 715	-2 715	-3 045
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-2 715</b>	<b>-2 715</b>	<b>-3 045</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-130 000</b>	<b>-6 135</b>	<b>37 999</b>

## SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

### 5. Andre oppgraderinger

Det er en rekke behov for vedlikehold og oppgraderinger i sameiet, men det gjenstår avgrensinger av behov, kostnadsestimater og prioriteringer. Styret har ambisjon om å 'modne' flere prosjekter slik at man gjøre gode prioriteringer.

Blant mindre prosjekter er oppussing av trappeoppgang et prosjekt som styret ønsker å prioritere etter at fasadesokkelprosjektet er avsluttet.

### 6. Orientering vedrørende tilsyn av OBRE

Oslo Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn i gården 7. desember 2024.

I tilsynsrapporten er det oppgitt to avvik som må rettes (vedlagt). I utgangspunktet må sameiet basere seg på å kjøpe inn en statusrapport fra en kvalifisert rådgiver med mål om å kartlegge hvorvidt avbøtende tiltak (f.eks. sentralt brannvarslingsanlegg) som allerede er gjennomført er tilstrekkelig for å adressere byggets mangler/svakheter, eventuelt hvilke tiltak som må iverksettes. Styret vil i første instans gjennomgå forrige rapport (om lag 10 år gammel) og deretter vurdere videre tiltak, inkludert svar til kommunen.

Dette er en prioritert oppgave for styret i 2025.

### 7. Valg av styre og styreleder

To styreplasser er til valg i år.

Styreleder (to-års periode), Snorre Blix: Styreleder er på valg i 2025.

Styremedlem 1 (to-års periode), Lars Malm Justad: Styreplassen på valg i 2025.

Styremedlem 2 (to-års periode), Marthe Hellebust: Styreplassen er på valg er ikke på i 2025.

### 8. Dugnader og fellesarrangementer

Vårdugnad foreslås til tirsdag 6. mai.

Sommerfest foreslås til torsdag 12. juni.

Høstdugnad foreslås til tirsdag 7. oktober.

## SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

### 9. Fordeling av fellesoppgaver

Fordeling for 2024 vedlagt.

### 10. Eventuelt

**Protokoll**

Fra  
 Årsmøtet i S/E Rosenborggata 6 A, 0356 Oslo  
 18.03.2025 – Kl. 19:30  
 Hos Martha Siebke

Tilstede: Snorre Blix, Martha Siebke, Bjørg Vetsel, Tore Fossberg, Jon Harald Helleland, Josefine Wilberg, Hedda Bjårland (Rep. For Magnus Fjelde og har gitt fullmakt til Styreleder), Iver Langmoen, Marthe Hellebust, og Lars Malm Justad

Mathias Maanum var ikke tilstede, ingen fullmakt gitt

Fullmakter: Thea Lidi, Magnus Fjelde og Bjarte Frøyland gav sin fullmakt til Styret,

Stemmeberetigede tilstede: 8 + 3 fullmakter

Leder: Snorre Blix

Protokollfører: Lars M. Justad

1. Godkjenning av innkalling: Innkalling godkjent.
2. Gjennomgang av Årsberetning og Regnskap 2024
  - Årsberetning gjennomgått
    - o Spørsmål vedr. differanse for vaskeri: Foretningsfører har ikke blitt instruert om å fakturere vaskerikostnader for 5. etasje og det har derfor ikke blitt gjort. Dette tatte til etterretning og styret vil følge dette opp.
  - Regnskapet er godkjent
3. Prosjekt i 2025: Utbedring av fasadesokkel
  - Årsmøtet er orientert om prosjektet som grunnlag for budsjettering
    - o Det foreslås å ta utetrappen i hagen i samme prosjekt
4. Gjennomgang av forslag til budsjett 2025
  - Budsjettet er godkjent uten innvendinger
5. Andre oppgraderinger
6. Orientering vedr. tilsyn av OBRE
  - Årsmøtet er orientert
7. Valg av styre og styreleder
  - Snorre Blix velges enstemmig til ny periode som styreleder (to-års periode)
  - Kari Langmoen velges enstemmig som styremedlem 1 (to-års periode)

## 8. Dugnader og fellesarrangementer

- Vårdugnad er satt til tirsdag 6. mai
- Sommerfest er satt til torsdag 12. juni
- Høstdugnaden er satt til tirsdag 7. oktober

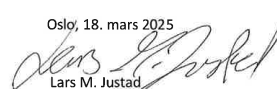
## 9. Fordeling av fellesoppgaver

- Oppgaver fordelt ihht. Utsendt liste

## 10. Eventuelt

- a) Det er enighet om å søke etter nye hagemøbler. Madeleine og Lars finner alternativer og gjennomfører dette med styret.
  - Bordene må være minimum 2m lange, men ikke lengere enn 2.20m
- b) Fjernvarmen stopper ved strøbrudd
  - Det må tas kontakt med Fortum for å sjekke
  - Tore og Lars følger opp
- c) Sjøppel, sko, sportsutstyr hensesettes overalt og dette må ryddes opp i
- d) Det må følges opp vedr. det syke treet i hagen til sameiet ole vigs gate 2/2b.
  - Lars følger opp med mail sammen med Marthe

Oslo, 18. mars 2025

  
 Lars M. Justad  
 (protokollfører)



Snorre Blix  
 (Styreleder)

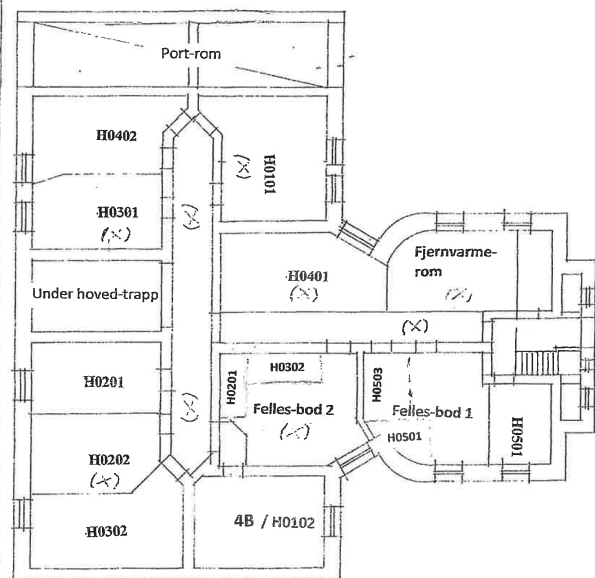
Eierseksjoner, boder og fordelingsnøkkel for fellesutgifter f.o.m. 1986  
Sameiet Rosenborggt. 6

Seksjon nr. tinglyst, 1985	Eierbrøk tinglyst 1985 (m <sup>2</sup> ifølge grunnbok)	Bod(er) nr.	Bodareal disponert av hver eierseksjon	m <sup>2</sup> disponibel bodplass pr. seksjon	Totalt disp. areal pr. seksjon	Fordelingsnøkkel for fellesutgifter fra 1986
1	152/1730	12, 16 + 1/3 av 19 + 21	1,5 loftsbod à 4 m <sup>2</sup> + 1/3 av 4 m <sup>2</sup> vaskebod loft + 2 m <sup>2</sup> i kjeller	9	161	8,44 %
2	105/1730	13 + 1/3 av 19	4 m <sup>2</sup> loftsbod + 1/3 av 4 m <sup>2</sup> vaskebod loft	5	110	5,77 %
3	45/1730	17, 20 + 1/3 av 19	1,5 loftsbod à 4 kvm + 1/3 av 4 m <sup>2</sup> vaskebod loft	7	52	2,73 %
4	185/1730	8 og 14	17,5 m <sup>2</sup> kjellerbod, 4 m <sup>2</sup> loftsbod, + 1,5 m <sup>2</sup> kjellerbod, 4 m <sup>2</sup> loftsbod + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	23	208	10,90 %
5	173/1730	1 og 18	15,5 m <sup>2</sup> kjellerbod, 4 m <sup>2</sup> loftsbod + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	21	194	10,17 %
6	186/1730	2	14,5 m <sup>2</sup> kjellerbod + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	16	202	10,59 %
7	172/1730	5, 11 og 15	18,5 m <sup>2</sup> kjellerbod, 4 m <sup>2</sup> loftsbod, 2 m <sup>2</sup> matbod kjeller + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	26	198	10,27 %
8	184/1730	3 og 10	13,5 m <sup>2</sup> kjellerbod, 2 m <sup>2</sup> matbod i kjeller + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	17	201	10,43 %
9	171/1730	4	14,5 m <sup>2</sup> kjellerbod + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	16	187	9,80 %
10	187/1730	9	21,5 m <sup>2</sup> kjellerbod + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	23	210	11,00 %
11	109/1730	6	½ av 17,6 m <sup>2</sup> kjellerbod	9	118	6,18 %
12	61/1730	7	½ av 17,6 m <sup>2</sup> kjellerbod + 1,5 m <sup>2</sup> halvbod i baktrapp	10	71	3,72 %
<b>Sum</b>	1730 m <sup>2</sup>			182 m <sup>2</sup>	1912 m <sup>2</sup>	100 %

Kjeller: Sameiet Rosenborggata 6A, Adr: Rosenborggata 6 A, 0356 Oslo.

Markerte bruksenhets-numrene viser hvilke kjellerboder hver bolig disponerer.

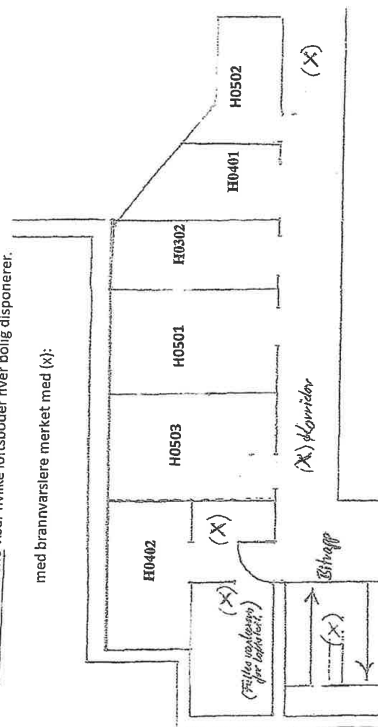
+ 9 monterte brannvarslere merket med (x):



Vedlegg til  
 Årsmøtet i S/E Rosenborggate 6 A torsdag 7. mars 2019

Markerte bruksenhets-numrene viser hvilke loftsboeder hver bolig disponerer.

med brannvarslere merket med (x):



Vedlegg til  
 Årsmøtet i S/E Rosenborggate 6 A torsdag 7. mars 2019

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET ROSENBOGGATEN 6 A**

Vedtatt i årsmøte  
den 9. mars 2020  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Rosenborggaten 6 A , og har gårdsnummer 214 og bruksnummer i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1982.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den [dato].

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøk er beskrevet i vedlegg 2.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

**2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Salg av eierseksjon skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Uoppgjort gjeld som seksjonseier har til sameiet overtas av kjøper ved salg av seksjonen. Selgeren fortsetter å hefte sammen med kjøperen. Kjøperen blir bundet av disse vedtektene.

Seksjonering: Seksjonseier som er rettighetshaver i sameiet og som ønsker å dele sin seksjon, må søke om seksjonering ved rekommandert brev til styret. Styret er pålagt å behandle søknaden på årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte innkalt av styret. For samtykke til seksjonering kreves det 2/3 flertall av årsmøtet.

Utleie av hele eller deler av seksjonen skal meldes skriftlig fra til styret, ved innflytting og utflytting. Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter samt andre bestemmelser sameiet har truffet om bruken av fellesareal. Utleier svarer overfor sameiet for tap eller skader leietakeren har påført sameiet og som ikke er gjort opp av leietakeren

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Fellesarealene inne omfatter trappeoppgangene, loftsgangen og kjelleren. Kjeller- og loftsboder er en del av fellesarealene og er tildelt den enkelte seksjon for eksklusiv bruksrett. Disse bodene er angitt i vedlegg 1.

Fellesarealene ute omfatter hele hagen inkludert hellebelagt område utenfor seksjon nr. 11 og portrommet.

Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til.

Tomten i bakgården skal beholdes som grøntareal. Parkering av moterkjøretøy og sykler er forbudt på dette området.

Hver sameier er pliktig til å medvirke til at fellesarealene, ute og inne, blir holdt ryddige og pene. Fellesarealen må ikke brukes slik at andre sjeneres eller hindres i å bruke dem. Fellesarealene skal ikke tjene som opplagsplass for materialer, avfall m.v. lengre enn høyst nødvendig.

## 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

*[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 5.3. Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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.

### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en

hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### 5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

#### 6. MISLIGHOLD

##### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Et pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

[Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

#### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennting.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### 7. ÅRSMØTET

#### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

#### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på

annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**8. STYRET****8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre opptil fire medlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

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

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

### 8.6. Inhabilitet

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

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter

som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Sameiet har forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførelse gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**10. REGNSKAP OG REVISJON****10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

**11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**13. VEDLEGG:**

Vedlegg 1: Oversikt over bodareal i sameiet Rosenborggata 6 A  
Vedlegg 2: Eierseksjoner, boder og fordelingsnøkkel for fellesutgifter f.o.m. 1986. Sameiet Rosenborggata 6 A

**Husordensregler**  
for  
Sameiet Rosenborggate 6 A, 0356 Oslo  
gjeldende f.o.m. 27.03.2015

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboernes trivsel og å bidra til å skape et godt bomiljø. Disse husordensreglene er vedtatt av sameiermøtet den 26.03.2015 i henhold til lov om eierseksjoner § 19 som gir sameiet rett til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt, også ved fremleie.

#### 1. Ro

Bygningen er fra 1898. Det er lytt mellom etasjene og fra trappeoppgangene og inn til leilighetene, noe beboerne bør være spesielt oppmerksomme på. Leilighetene og fellesarealene (inkl. hagen) må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 06.00.

#### 2. Orden

Alle fellesrom skal holdes ryddig. Det skal ikke plasseres sykler innenfor hoveddøren (under trappen).

Fellesbodene i kjeller og på loft er kun lagerplass for felles gjenstander, bortsett fra sykler. Byggets gangarealer (trapperoppganger, kjeller, loft) må være fri for personlige eiendeler. I tilfelle brann eller lekkasje må det være fri ferdsel i trappeoppgangene og i kjeller- og loftsganger. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene eller i andre fellesrom. Sigarettstumper må ikke kastes i hagen.

#### 3. Sikkerhet og låsing

Det er viktig at alle fellesdører holdes låst: inngangsdøren, portrommets to dører, døren inn til baktrappen og til kjelleren. Kjellerdøren skal låses med sikkerhetslås. Slipp ikke inn uvedkommende uten at man vet hvem de er og hvor de skal. Dette er viktig for å unngå innbrudd og tyveri.

#### 4. Nøkler og navneskilt

Systemnøkler (til inngangsdører) og navneskilt (på postkasse og ringeklokke ute) bestilles via styret.

#### 5. Portrommet

Portrommet skal holdes ryddig og er ingen lagerplass. Det er kun beregnet for renholdsverkets søppecontainere og beboernes sykler. Sykler som ikke brukes aktivt skal plasseres et annet egnet sted.

Søppeletømming skjer mandag, onsdag og fredag. Papir tømmes hver torsdag. Merk at kun avfall som er forsvarlig innpakket og plassert i søppecontainer blir fjernet av renholdsverket.

#### 6. Renhold

Hovedtrapp og baktrapp rengjøres av innleid rengjøringsbyrå. Renhold i fellesrom, balkonger mot hagen samt kjeller- og loftsganger tas i forbindelse med dugnader.

#### 7. Husdyrhold

Dyr som medfører sjenanse for andre i sameiet er ikke tillatt. Husdyr skal ikke oppholde seg i trappeoppgangene eller i andre fellesrom.

#### 8. Hagen

Hagen er et fellesareal som alle beboerne skal kunne ha glede av – uten sjenanse for andre.

#### 9. Dugnad og enkelte andre oppgaver

Sameiets fellesområder vedlikeholdes og holdes i god stand ved dugnader - som holdes to ganger i året - vår og høst. Dersom sameier ikke deltar på dugnadene kan styret tildele vedkommende dugnadsarbeid på annet tidspunkt.

På årsmøtet fordeles andre praktiske oppgaver på sameierne – for ett år om gangen - som gressklipping, snømåking, feiling av portrom og fortau, skiftning av lyspærer, ha tilsyn med fjernvarmen, m.v. Eierne av seksjonene på loftet er ansvarlig for å hindre snø- og isras fra taket.

#### 10. Klage


Brudd på husordensreglene tas i første omgang opp med den/de det gjelder. Hvis dette ikke fører frem, sendes skriftlig klage til styret.

==

Endringer i husordensreglene kan kun skje på sameiermøtet. Forslag til endringer skal først behandles av styret før de legges frem på sameiermøtet. Godkjenning av endringer krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Disse husordensreglene er vedtatt av sameiermøte den 26. mars 2015 - i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997, sameieloven og øvrige lovbestemte krav.

  
Leo A. Grünfeld

  
Birgitta Nordhus

  
Alexander H. Frøstad



H Side 1

**DAGBOKFØRT**

27.AGS.85 051907

**Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner**

Reseksjonering Samleseksjon bolig  
Tidligere oppdeling tinglyst 21.12.82  
Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglyingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentnummer til: **BYSKRIVEREN I OSLO**

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Hans M. Tjønn	Postboks 7654, Skillebekk 0205 Oslo 2	44 61 80

1. Eiendom	Gnr. 214	Bnr. 313	Fnr. snr. 4	Kommune Oslo
2. Hjemmelshaver	Navn: Sameierne i Rosenborggt. 6 gnr. 214, bnr. 313, snr. 4 Runar Warhuus m.fl. Fødselsnummer			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meldt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningstven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.  Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgj eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Frett utskrift attestert av: KJERSTI S. ULFVÅG, AUT. ADV. FULLT, Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80



Side 2

**6. Fordelingsliste**

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		1730			
1	2	3	1	2	3
1	B	152	21		
2	B	105	22		
3	B	45	23		
4	B	185	24		
5	B	173	25		
6	B	186	26		
7	B	172	27		
8	B	184	28		
9	B	171	29		
10	B	187	30		
11	B	109	31		
12	B	61	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1730	Sum teller skal stemme med nevner		

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

**7. Supplerende tekst**

Reseksjoneringen gjelder opprettelse av ytterligere 8 seksjoner (snr.5 - snr.12) i det nærværende sameieeksjon, snr.4, oppdeles i tilsammen 9 boligseksjoner (snr.4 - snr.12), samlet brøk 1428/1730.  
 Eierbrøkene vedrørende de øvrige seksjonene er ikke endret, dvs. snr.1 152/1730, snr.2 105/1730, snr.3 45/1730

Ytterlig supplerende tekst, se side 3.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15.885	For eierne av gnr.214, bnr.313, snr.4 i Oslo i h.t. fullmakt
Sted	
Oslo	<i>Hans Tjønn</i>

Tinglysingsstempel

Side 3

Det forbeholdes sameiet pantesikkerhet på inntil kr. 5 000,- i hver seksjon, til dekning av fellesutgiftene. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha sikkerhet etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum.

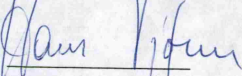
Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett, og heller ikke oppløsningsrett.

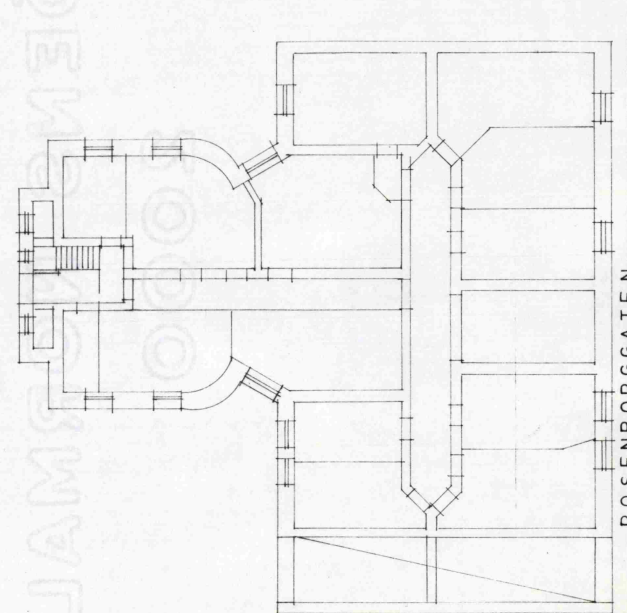
Salg eller fremleie må godkjennes av Sameiets styre, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved vesentlig mislighold kan den som bor i leiligheten pålegges å fraflytte denne.

Tidligere fordelingsliste forandres.

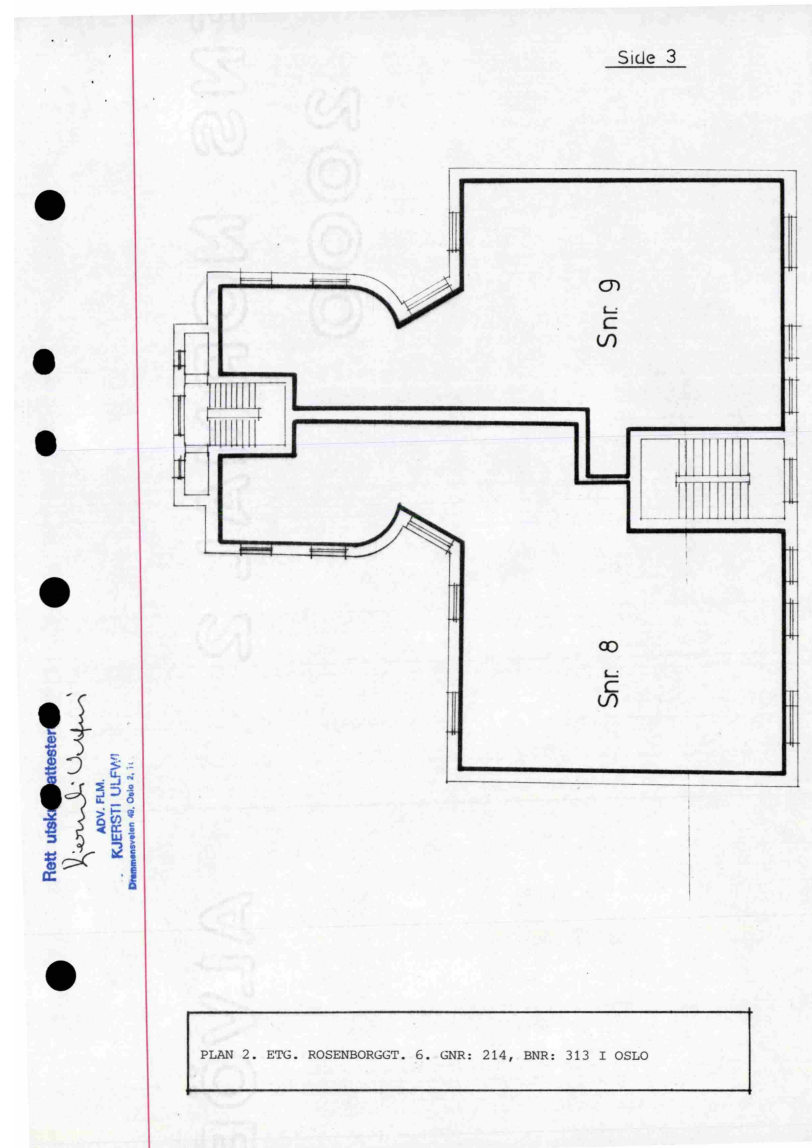
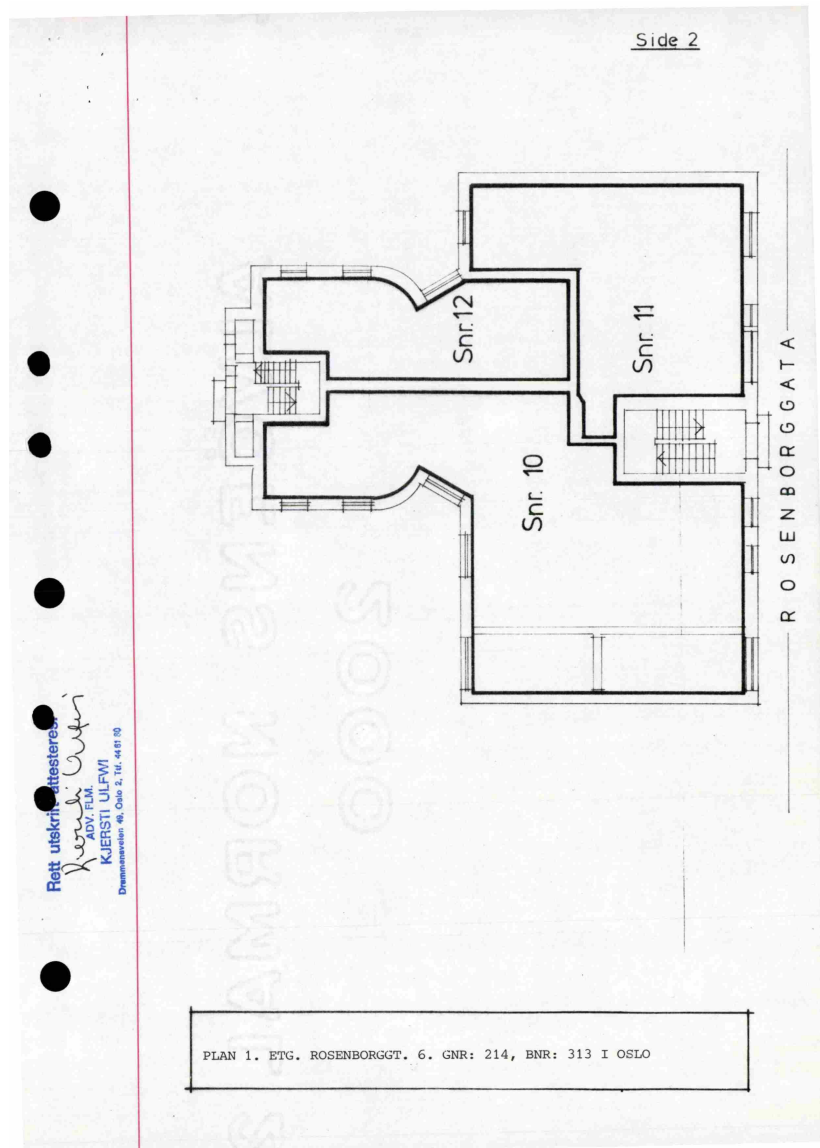
  
 Adv. Hans M. Tjønn

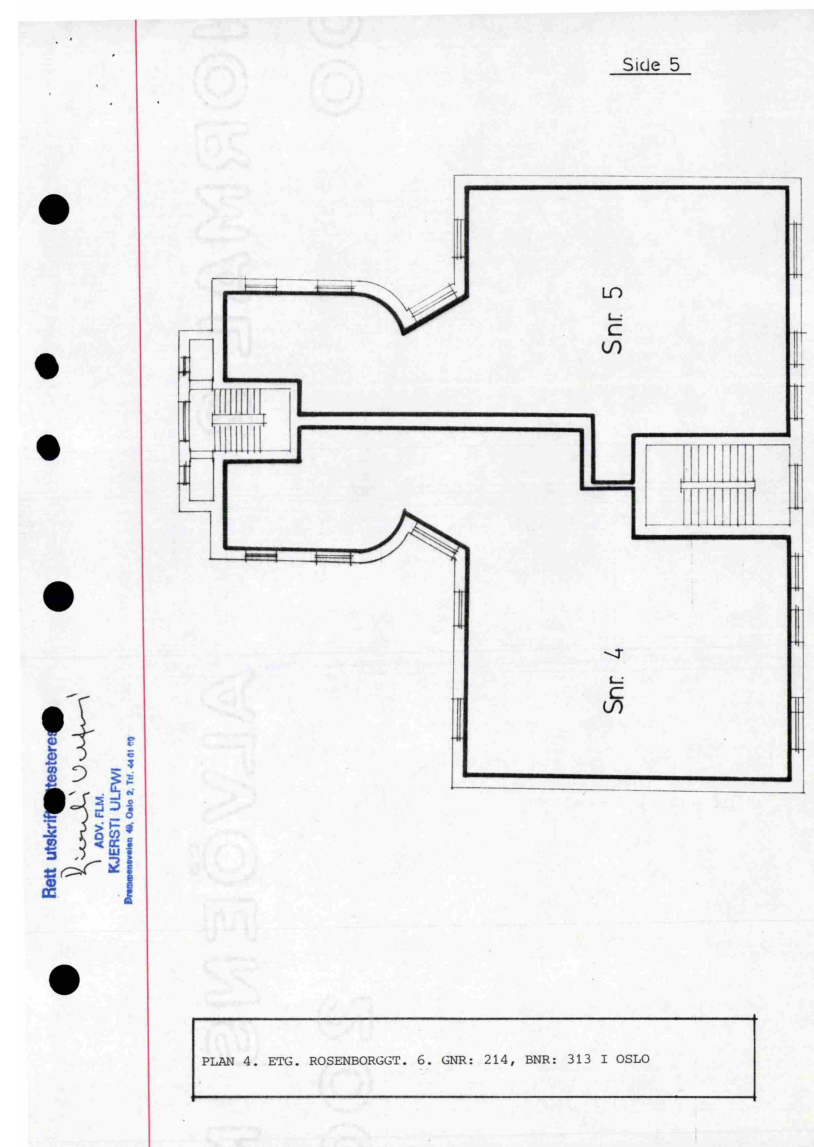
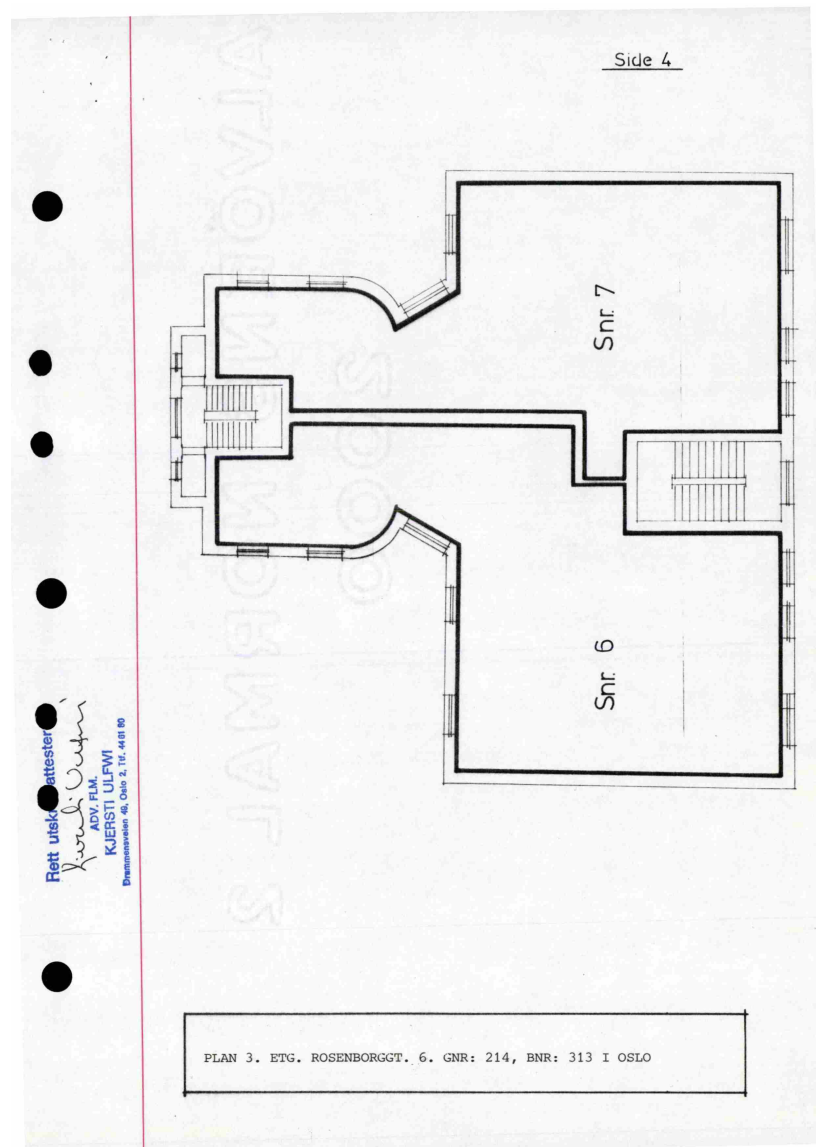
Side 1

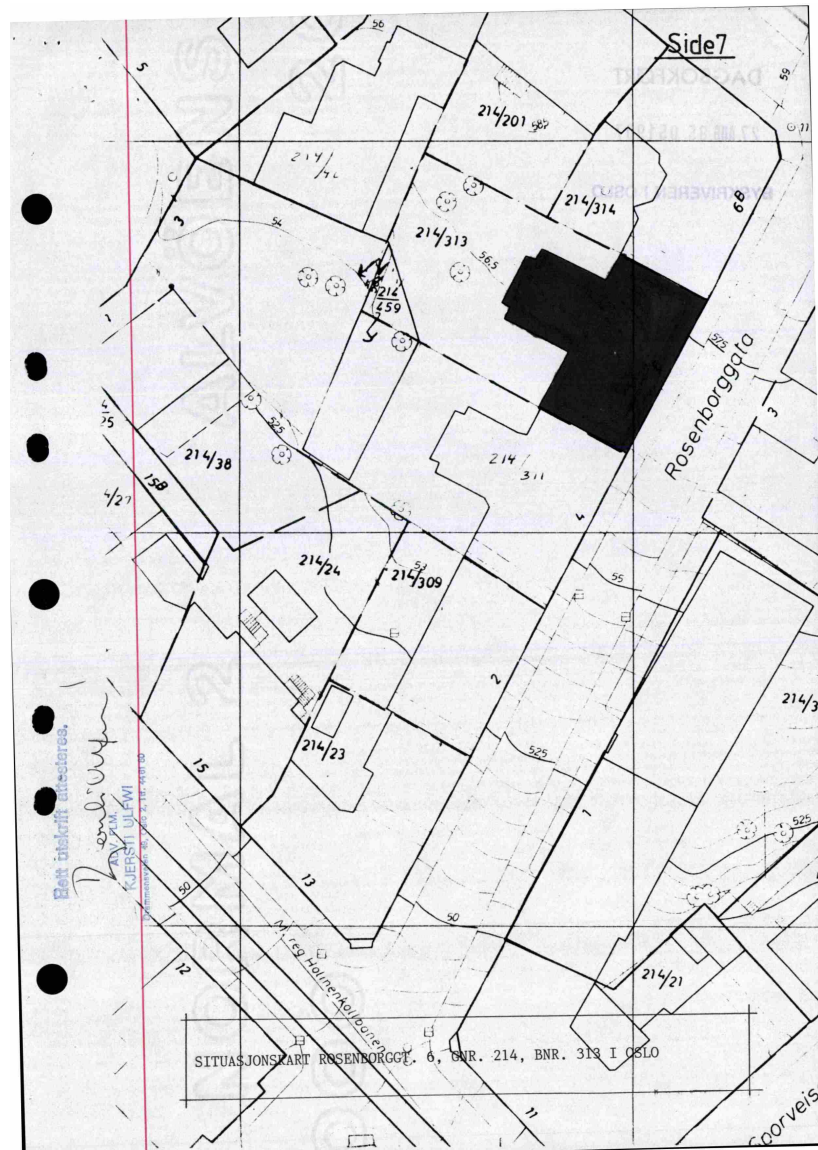
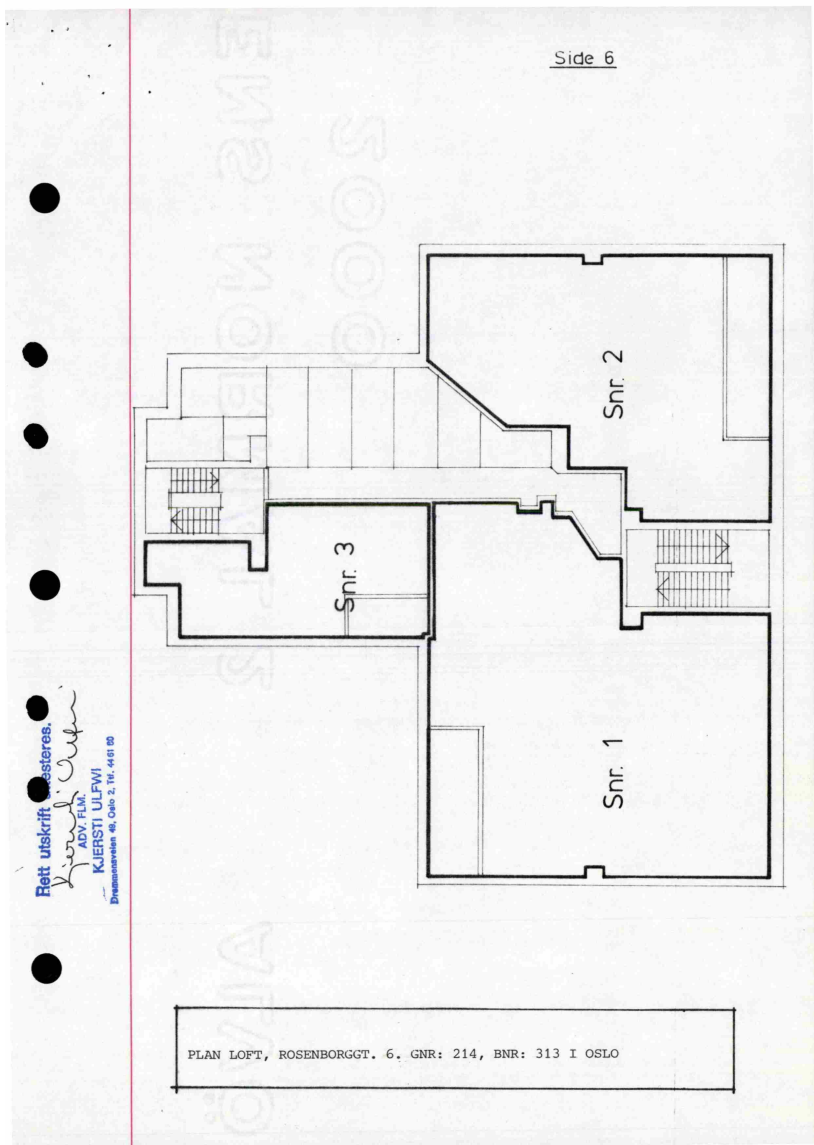


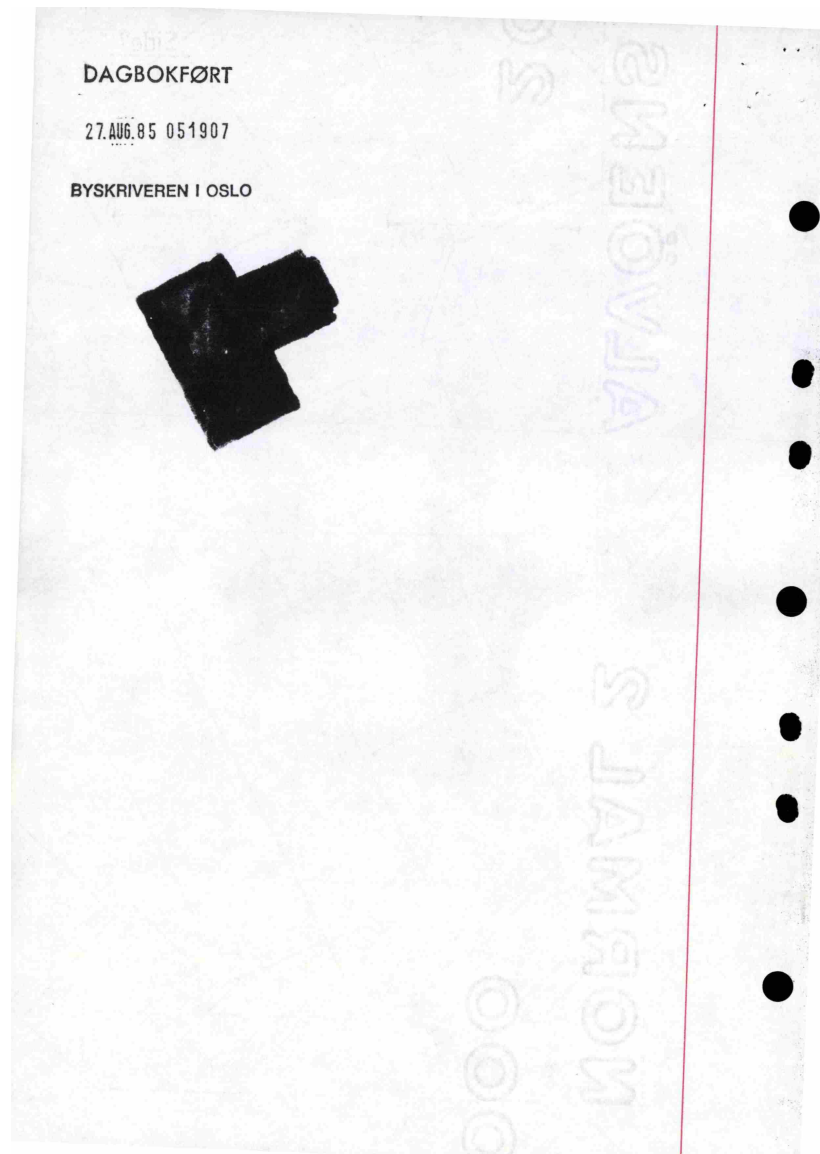
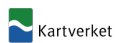
ROSENBORGGATEN

PLAN KJELLER, ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO









V. T. 1/10 98  
S. 1/10 98

3601  
98  
= 3375  
98 = 4944  
98 = 4457  
98

Imidlertid  
Beretning  
6 Skjema.



### Expeditions-Dokument

angaaende Vaaringspluss.

pas Matr.-No. 6 Rosenbergg. s.

Indleveret 30 August 98 Afleveret 20 Oktobr. 99.



Oversendes D.Hr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Sorvitaler o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 31 August 98  
Chr. Linthorpe  
17 Arnborg.



Angen delvis af Grunden u. iske forløb.  
den 1/10 98  
- Garnaas Top



Grænsen ligger u. 12,50 m. Nær Duviga u.  
udfyldt, iske at bemærke.  
2. 7/9 1899.  
Mardo Sallus.

Queresusos du arede Grundmæssig Kommission.  
Den 4. 9. 98.  
Chr. Linthorpe



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](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

**22 12 90 00**



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

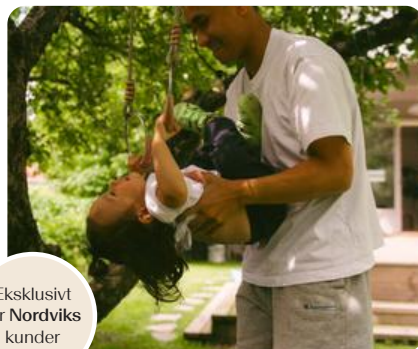
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

#### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Rosenborggata 6A 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 313, snr 9 (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



