

Rosenborggata 15B



Velkommen til

Rosenborggata 15B



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Populært på Majorstuen

Attraktiv og lekker 3r eierseksjon med stor solrik balkong. 22 kvm bod.
Bad fra 2025. Heisadkomst. Vv og fyring ink.

Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	181 350,-
Totalpris	7 381 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 114,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En rålekker 3-roms med praktisk og fin planløsning hvor begge soverommene vender inn mot stille bakgård. Leiligheten har en meget populær beliggenhet i en rolig tilbaketrukket gate på Majorstuen. Sameiet har 4 parkeringsplasser til leie etter venteliste. Se punkt "parkering" for mer informasjon eller kontakt megler*. I kjelleren disponerer leiligheten 2 boder, en på hele 17 kvm og en på 5 kvm. Badet er helt nyoppusset fra 2025.

Leiligheten inneholder entré, nytt bad, 2 soverom, stue og kjøkken med adkomst til solrik balkong. Stuen er romslig med åpen peis og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

Høydepunkter:

- Varmtvann og fyring ink.
- Solrik balkong
- Heisadkomst
- 22 kvm bod

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

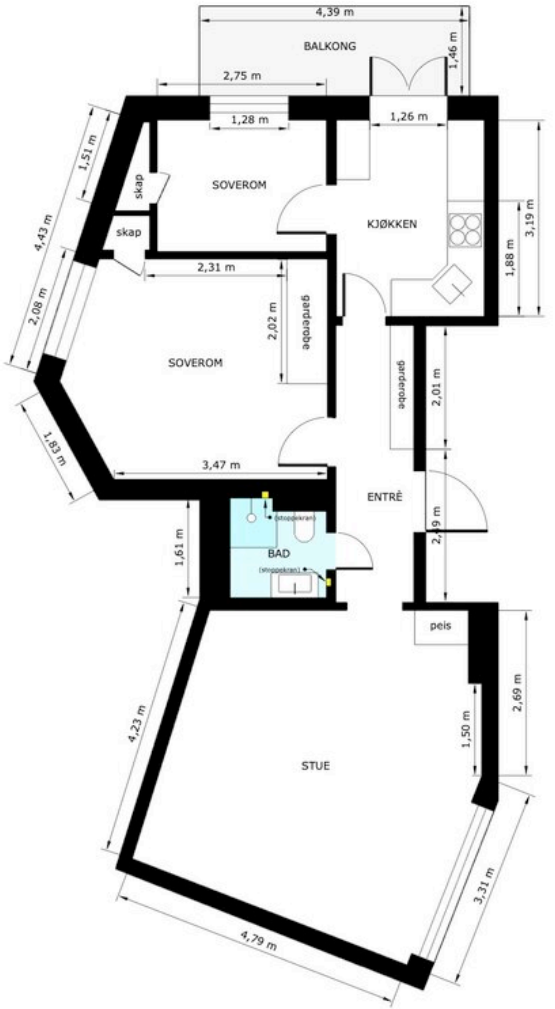
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 22 kvm. Kjellerboder i fellesareal.
Total BRA: 22 kvm.

ROSENBORGGATA 15B
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.










SIEMENS
SIEMENS





















Informasjon

Rosenborggata 15B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0161/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 15B, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 322, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristin Preus

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 22 kvm. Kjellerboder i fellesareal.
Total BRA: 22 kvm.

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre. Adgang til 6 kvm balkong fra kjøkkenet.

Kjellerboder på 5 og 17 kvm.

Takhøyden er målt til 263 cm i stuen.

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.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator og peis.

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

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Bygningsdeler med TG2:
Vinduer og dører:
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes pga 12 mm skjevhet målt lokalt (innen 2 meter) på stuegulvet.
2. ETASJE
Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm. Lokalt avvik: 4 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 4 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 4 mm.
Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 0 mm, 6 mm, 7 mm, 11 mm. Lokalt avvik: 11 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 7 mm (venstre), 9 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet). Avvik: 11 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannledninger:
Oppsummering: Røropplegg er koplet i veggen med rør-i-rør system og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon. På befaringsdagen er rørene koplet på en måte hvor en eventuell lekkasje vil renne rett ned på baderomshimlingen uten å ledes til sluk.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring.

Elektrisk:
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme:
Oppsummering: Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral:
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Sameiet har 4 parkeringsplasser i bakgård som leies ut etter liste. Kun seksjonseiere som selv bor i seksjonen kan leie parkeringsplass. Det er 11 på liste for parkeringsplass per juni 2024. Pris pr. mnd pr. 2024 er kr. 1 500,-. Se vedtektenes pkt 2.3 for utfyllende bestemmelser om parkeringsplasser.

Det er sykkelparkering i sameiets bakgård. Det er ved ledighet også muligheter for å leie fast sykkelparkering i sameiet samt motorsykkelparkering. Se vedtekter for utfyllende bestemmelser.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990 og balkongdør fra 2008.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrerte hvitevarer.

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 er tillatt. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 3400,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 114,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fjernvarme, bredbånd, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader 4 815,80
Bredbånd 299,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 558 074,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 232 297,- 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 Rosenborggaten 15, orgnr. 971290595

Om sameiet

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

Det er fellesvaskeri i sameiet.

Sameiet har besluttet å kjøpe ny heis til oppgang B i løpet av 2025. Arbeidet planlegges finansiert med opptak lån med nedbetaling over 15 år. Sameiet har ikke mottatt endelig tilbud, men har fått forespeilet en kostnad på rundt kr 2,8 mill.

Utdrag av større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2024: Malt vinduer utvendig.
2022:
- Ombygging av vaskeri til leilighet.
- Gravd drenering i bakgården
- Nytt bunndekke i bakgården
2021: Ombygging av vaskeri til leilighet Arbeidet påbegynt
2019: Fiberbredbånd installert. Inngått avtale med OBOS Opennet, som har installert et 1000 MB fibernett til alle leilighetene.
2017: Ny heis oppgang A
2016: Utbedring av tak
2015: Utskifting av takbelegg Utskifting av takbelegg, rehabilitering av piper, utskifting av takrenner, maling av øverste etasje mot bakgården. Utelampene ved ytterdørene pluss lampen i hagen mot Rosenborggaten er skiftet ut.
2014: Et nytt og oppgradert bredbåndsnett . Et nytt og oppgradert bredbåndsnett er installert. Bevegelsesstyring i resten av kjelleren samt baktrappene er installert.
2013:
- Avfallsanlegg installert Låser i ytterdørene skiftet ut med elektriske.
- Murpuss i øverste etasje rehabilitert.
- Varmekabler lagt i nedkjørsel.
2012: Vaskeriet og baktrappene er pusset opp
2011:
- Forskjellig ytterdørs- og kjellerlåser skiftet ut.
- Oppgangene malt og fått ny belysning.
- Takvinduer skiftet ut. Ny vaskemaskin installert.
Gitterport forsterket og fått ny lås.
2010: Oljefyr skiftet ut med fjernvarme
2009:
- Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren skiftet ut.
- Tre av takrennene og varmekabler i takrennene er skiiftet ut.
- Dørpumper i ytterdører skiftet.
2008:
- Leilighetsdører og brannalarmer Nye ytterdører inn til leilighetene.
- Brannalarmer i fellesanleggene skiftet ut.
2008 - 2009: Nye balkonger
2005: Utskifting og oppgradering av elanlegg

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Sameiets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207650153
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo 150 262,00
Innfrielsesdato: 30.04.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 9 644,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 73 202,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Dyrehold

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

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Rosenborggata 15B. Leiligheten ligger i et meget etterspurt og attraktiv boligområdet på Majorstuen. Her bor du meget sentralt, men samtidig stille og rolig. Leiligheten ligger i et av Oslos mest populære og veletablerte områder, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet Majorstukrysset, Bogstadveien/ Hegdehaugsveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun 7-8 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte

Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t- bane tur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Kort gange til Majorstukrysset med alle T-banens linjer og ytterligere buss- og trikkeforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 03.10.1940 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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.

Offentlige planer:
Saksnummer 202454496: Rosenborggata 15A - Etablering av basestasjon med antenner. Status: Tillatelse gitt.

Det er gitt tillatelse til etablering av basestasjon med antenner på taket av Rosenborggata 15. Basestasjonen vil bestå av to alt eksisterende gravitasjonsfester. Eksisterende antenner på festene skal byttes ut med nye.

Saksnummer 202315415: Rosenborggata 15 B - Oppføring av antenner. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Tiltak omfatter oppføring av seks antenner fordelt på to gravitasjonsfester og rørfeste på takflate med tilhørende teknisk skap på Rosenborggata 15 C, D og B.

Saksnummer 202210273: Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Status: Rammetillatelse gitt.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette
bygget i sak 202209779.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/214/322/13:
26.10.1936 - Dokumentnr: 305107 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

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

06.01.1937 - Dokumentnr: 300071 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510462 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE OVERDRAGELSESSUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510462 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 760/45322
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 43 SEKSJONER

31.05.2023 - Dokumentnr: 555221 - Reseksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 760/45794
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

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 28. mars 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rosenborggata 15B

Rosenborggata 15B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

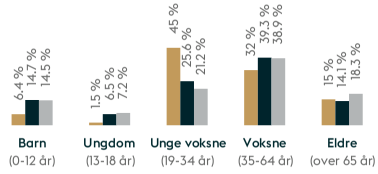
Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	4 min 0.4 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	5 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	5 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Fagerborg	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Rosenborggata 15B
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 87 m^2
BRA-i: 65 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	5	7	0	2

Supertakst
GNR: 214 BNR: 322 SNR: 13
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Rosenborggata 15B
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29043

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga 12 mm skjevhet målt lokalt (innen 2 meter) på stuegulvet.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 6 mm, 7 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 9 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Avvik: 11 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen med rør-i-rør system og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

På befaringsdagen er rørene koplet på en måte hvor en eventuell lekkasje vil renne rett ned på baderomshimlingen uten å ledes til sluk.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Preus**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rosenborggata 15B, 0356 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	214	Bruksnr:	322	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990 og balkongdør fra 2008..

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator og peis.

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

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2008	Balkong rehabilitert/montert.	Nei
2025	Bad rehabilitert i regi av eier.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	65	65	0	0	6
Kjeller	22	0	22	0	0
Totalt m²	**87**	**65**	**22**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	65	65	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	22	0	22	Ingen primærrom.	Kjellerboder i fellesareal.
Totalt m²	**87**	**65**	**22**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra kjøkkenet.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder. Skap på begge soverom.
Eksterne boder: Kjellerboder på 5 og 17 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 263 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehabilitert ca 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 5,92 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 102 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm. Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk av stål. Gulvet har avrenning i front.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1990. Ett av vinduene i stuen har defekt åpningsmekanisme. Balkongdør med isolerglass fra 2008. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Tilstandsgrad 2 settes pga 12 mm skjevhet målt lokalt (innen 2 meter) på stuegulvet.

2. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 6 mm, 7 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 9 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Avvik: 11 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert ca 2006	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Ingen merknader.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fra 2025	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen med rør-i-rør system og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

På befaringsdagen er rørene koplet på en måte hvor en eventuell lekkasje vil renne rett ned på baderomshimlingen uten å ledes til sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.14 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-0

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Efskin, Kristin Preus	9578-5999-4-1156928	2025-03-19 14:08:42

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0161/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 15B, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kristin Preus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

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: 3434062
Forsikret i: SpareBank1

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: Dinas Bygg og Sanitær AS Rehabilitering av bad 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget ut en leilighet i et av vaskeriene i underetasjen. Dette ble ferdiggjort før min tid, og jeg kjenner ikke til hvilket firma som gjorde dette.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduene er malt utvendig. Malercompagniet.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var en forekomst av skjeggkre i gården før min tid. Problemet ble håndtert av profesjonelle, og det har ikke vært problemer med skadedyr så lenge jeg har bodd her.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble foretatt forrige gang leiligheten ble solgt. Se salgsoppgave 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0161/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Efskin, Kristin Preus	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Efskin, Kristin Preus

SIGNICAT

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0161/25 . Vår ref.: 7002-1-13 Dato: 19.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 15
Organisasjonsnr:	971290595
Seksjonseier:	Preus, Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Rosenborggata 15 B, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	214
Bnr.	322

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2608767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning:
- Sameiet har inngtt administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207650153
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	150 262,00
Innfrielsesdato:	30.04.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 114,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765015; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820765015; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 815,80	
Bredbånd	299,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	734,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 402,-
Annen formue:	9 644,-
Gjeld:	7 036,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Groven, e-post: rosenborggt15@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: rosenborggt15@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7002
Sameiet Rosenborggaten 15

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 15

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Rosenborggaten 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7002 Årsrapport med berretning og saker .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 7

Finansiering av utvendig maling av vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Praktisk gjennomføring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Videre avtale med OBOS Openet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Ny heis i oppgang B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Beskjæring av tre i bakgården.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak 1

Beskjæring av treet utsettes og det gjøres en ny vurdering i 2025

Forslag til vedtak 2

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

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Se sak 13

Forslag til vedtak 1

Treet fjernes

Forslag til vedtak 2

Treet Beskjæres i løpet av 2024

Sak 15

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester.

Styrets kommentar:

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 17

Ubrukt huskestativ

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 18

Antennene på taket

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styret kommentar:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Informasjon til beboere om saker som styret jobber med

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets kommentar:

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

Forslag til vedtak

Styret deler månedlig nyhetsbrev om saker de jobber med.

Sak 20

INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se dokument: Ny leilighet i vaskeri

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. 7002 Ny leilighet i vaskekjeller.pdf

Sak 21

Valg styret

Roller og kandidater

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

- Tor Groven
  Rosenborggata 15 A

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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

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

Gårds- og bruksnummer:
214 322

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

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

Styrets arbeid 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Finanskostnader er **kr 344 342.**

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 15.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z1D1Q-C6Z5D-247QN-1TTH5-Z6NGQ-QCYH1

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z1D1Q-C625D-247QN-1TTH5-Z6NGQ-QCYH1

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 21.02.2024
Styret i Sameiet Rosenborggaten 15

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	**-705**

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP

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

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

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

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

OBOS-Banken

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

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

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Ny leilighet i vaskekjeller – Tidslinje for prosjektet

2018

Årsmøtet 15. mars 2018 fattet følgende vedtak:

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

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

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

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

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

2019

Til årsmøtet 15 mars 2019 sto det følgende i beretningen:

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

Og årsmøtet fattet følgende vedtak:

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

2020

Pandemien brøt for alvor ut i mars 2020.

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

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

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

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

2021

Og i neste beretning (2021) sto det:

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

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

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

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

2022

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

I årsmøteberetningen april 2022 sto det:

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

Og det ble vedtatt at:

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

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

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

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

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

2023

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

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

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

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

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

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

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

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

2024

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

Oppsummering

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

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

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

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

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

De viktigste grunnene til dette er:

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

Vedtak sak 7:

(PS Dette dokumentet ble delt ut i årsmøte 20.03.2024)

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 15

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

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

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

Møtet ble åpnet av Tor Groven.

Konstituering

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

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

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

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

---

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

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. **Praktisk gjennomføring**

Saksframstilling:

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

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

Styret trakk saken pga vedtak i sak 7.

9. Videre avtale med OBOS Openet

Saksframstilling:

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

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

Vedtak: Godkjent

10. Ny heis i oppgang B

Saksframstilling:

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

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

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

Vedtak: Det nye forslaget er godkjent.

11. Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren

Saksframstilling:

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

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

Styret trakk det opprinnelige forslaget og foreslo et nytt forslag:

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

Vedtak: Det nye forslaget er godkjent.

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

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

Vedtak:
Godkjent

13. Beskjæring av tre i bakgården.

Saksframstilling:

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

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

Imot =1
For = resten

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1
Treet fjernes

Forslag til vedtak 2
Treet Beskjæres i løpet av 2024

Sak faller, da sak 13 vedtak 1 er godkjent

15. Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

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

Styrets innstilling:

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

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

Vedtak: Forslaget til styret er godkjent.

16. Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester.

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

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

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

Stemmer forslaget til Petter Bøe:
For = 5

Stemmer forslaget til styret
For = 12

Vedtak: Forslaget til styret er godkjent.

17. Ubrukt huskestativ

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

Saksframstilling:

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

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

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

Stemmer forslaget til Petter Bøe:
For 3:

Stemmer forslaget til styret
For: 18

Vedtak: Forslaget til styret er godkjent.

18. Antennene på taket

Forslag fremmet av:
Petter Bøe

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

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

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

For = 2
Blankt = 2
Imot = Resten

Vedtak: Ikke godkjent

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

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

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

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

For = 3
Imot = resten

Vedtak: Ikke godkjent

20. INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri

Saksframstilling:

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

---

21. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

Møteleder
Navn: Rushil Kumar Pathak

Fører av protokollen
Navn: Rushil Kumar Pathak

Protokollvitne 1
Navn: Junjie Cao



Vedtekter Sameiet Rosenborggaten 15

Sist endret på ordinært årsmøte 20. mars 2023

1. Sameiets navn, organisering og formål

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

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

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

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

2. Råderett

2.1 Rettslig råderett

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

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

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

2.2 Bruksrett

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

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse.

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

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

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

2.3 Parkeringsplasser for biler

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

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

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

2.4 Parkeringsplasser for sykler

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

2.5 Parkeringsplasser for motorsykler

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

3. Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

4. Felleskostnader

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

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

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

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

Utgifter til kabelfjernsyn fordeles pr. enhet med lik sum.

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

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

5. Lovbestemt panterett

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

6. Sameiermøtet

6.1 Deltakere og tidspunkt

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

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

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

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

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

6.3 Saker som sameiermøtet skal behandle

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Alminnelig flertall

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

To tredjedelers flertall

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

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

Enstemmighet

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

Protokoll

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

7. Styret

7.1 Sammensetning

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll.

8. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

9. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

10. Sameiers erstatningsansvar

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

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

11. Mislighold

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

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

12. Fravikelse

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

13. Mindretallsvern

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

14. Forretningsfører

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

15. Revisjon og regnskap

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

Husordensregler for Sameiet Rosenborggaten 15

Sist endret på ordinært årsmøte 6. april 2022

§ 1. Formål

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

§ 2. Beboernes plikter

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

§ 3. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

§ 4. Kjellerboder

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

§ 5. Indre orden

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

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

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

§ 6. Avfall

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

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

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

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Ro

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

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

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

§ 9. Parkering

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

§ 10. Fellesvaskeri

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

Vasketid reserveres på kalenderen på Vibbo > Temaer > Vaskeri.

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

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

Vaskekort kjøpes av vaskeriansvarlig i styret.

§ 11. Dugnad

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

§ 12. Dyrehold

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

§ 13. Overtredelser av husordensreglene

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

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

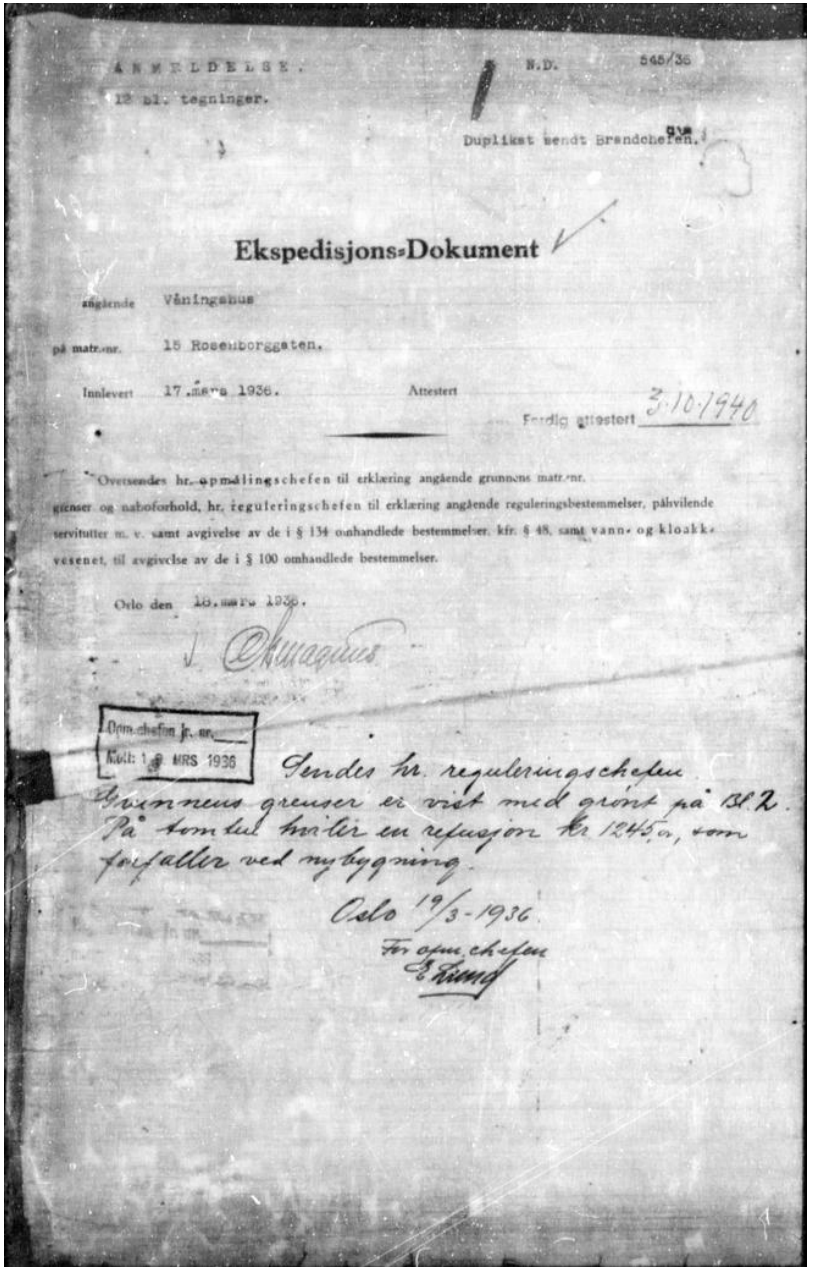
Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

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

§ 14. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

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



ANMELDELSE. N.D. 545/36

12 pl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 18 Rosenborggaten.

Innlevert 17. mars 1936. Attestert

Ferdig attestert 3.10.1940

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

Oslo den 18. mars 1936.

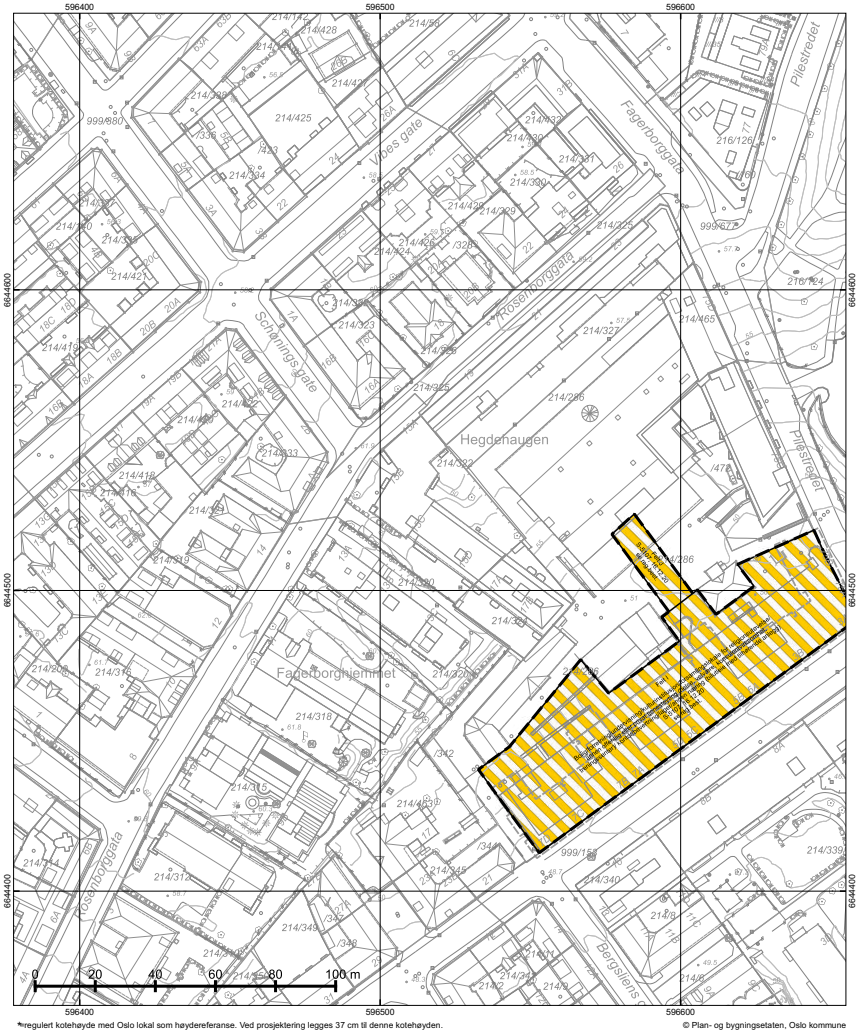
J. Ekmagnus

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

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

Oslo 19/3-1936.

For opm.chefen
E. Lund



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

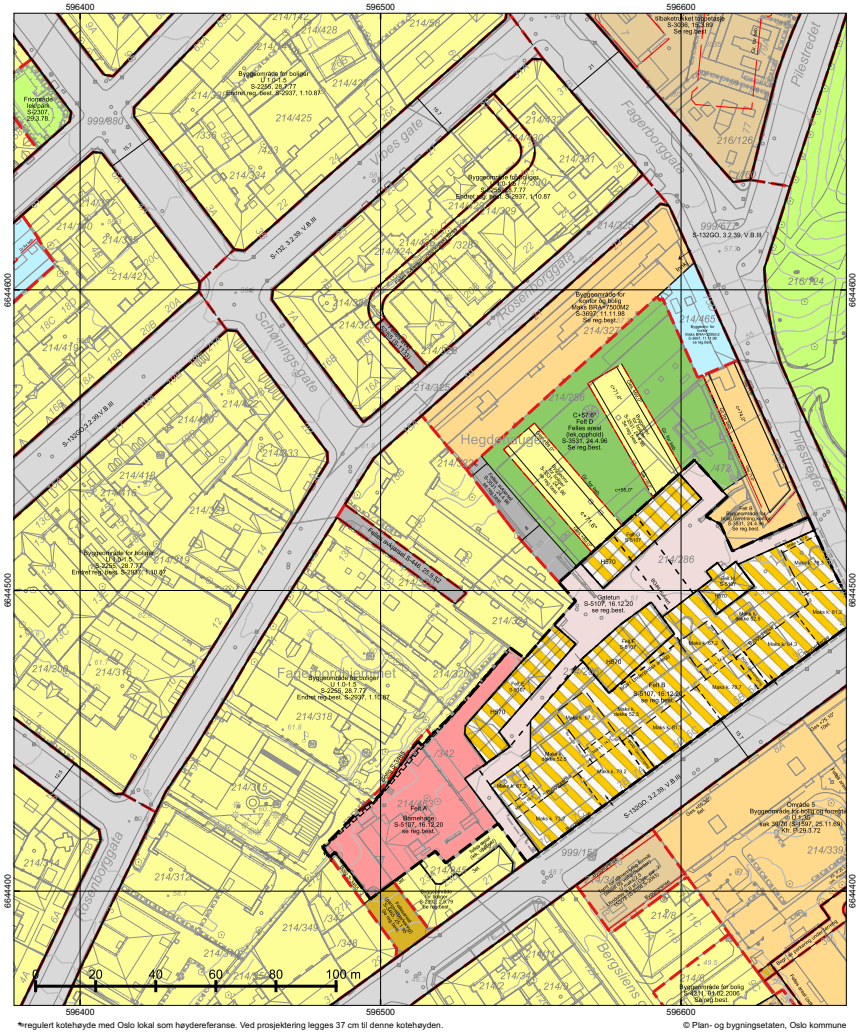
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139876/ 86507888
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/322

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139876/ 86507888
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/322

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

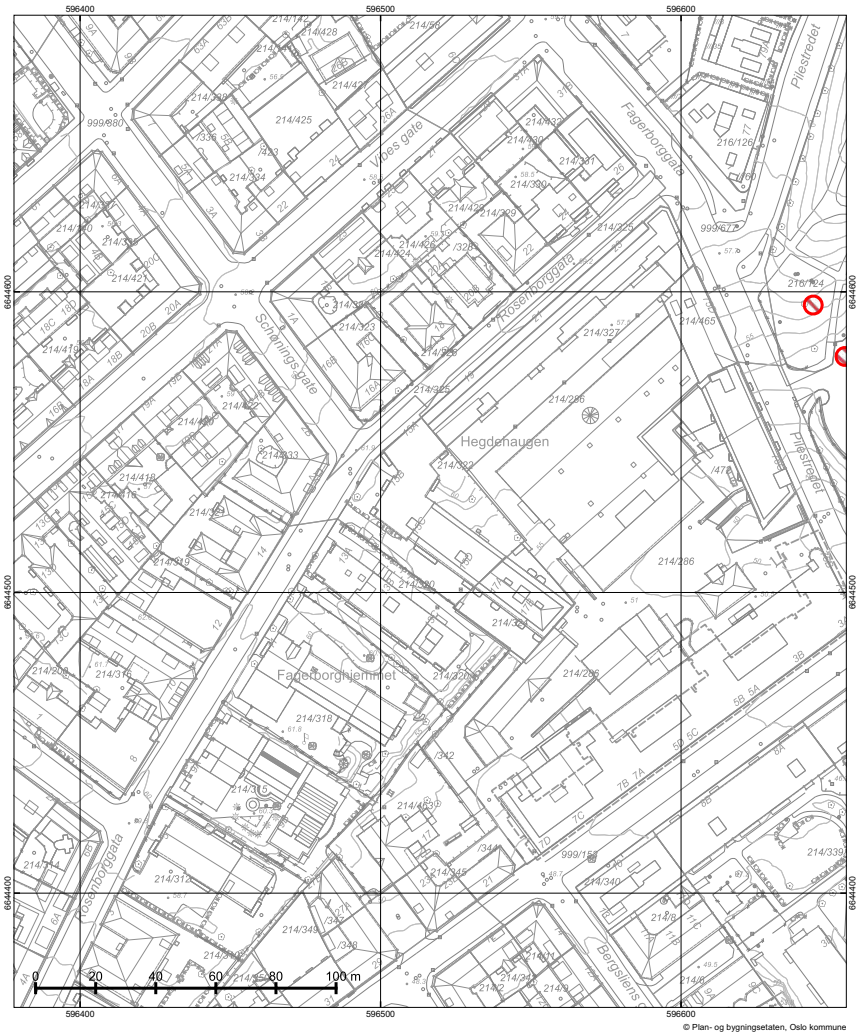
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

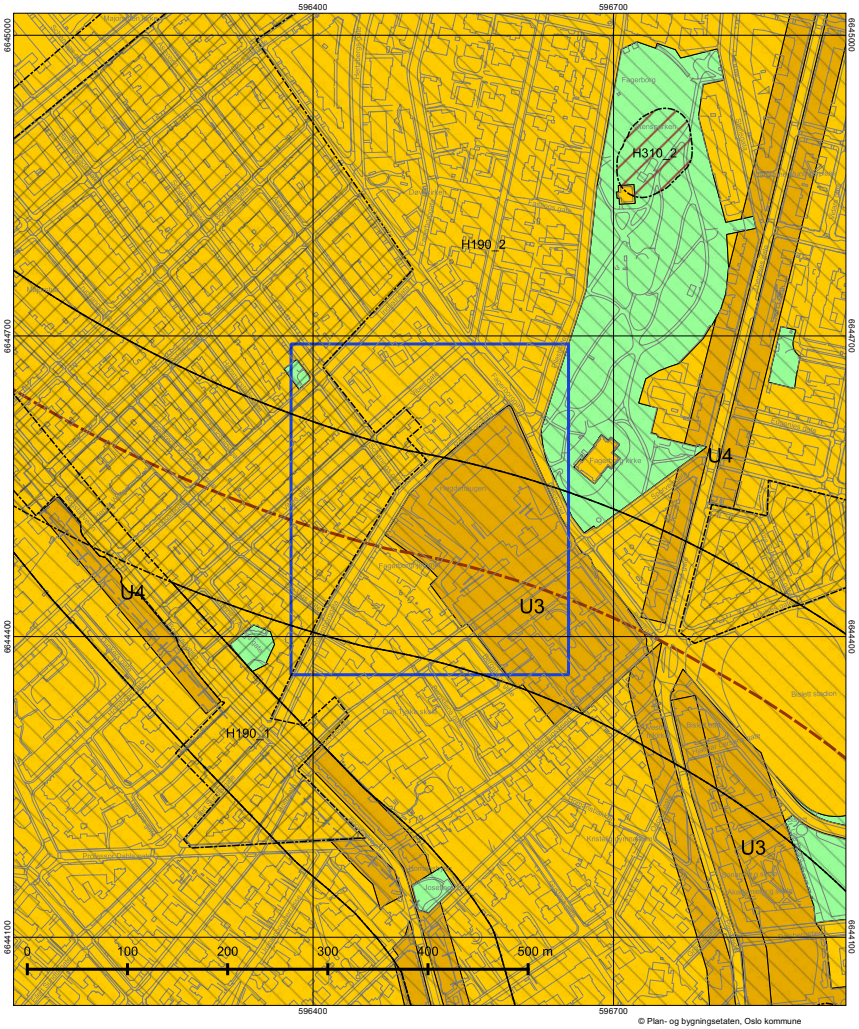
Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139876/ 86507888
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/322

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



Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139876/86507888
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-446

Regulering av felles innkjørsel for eiendommene Rosenborggt.15 og del av Pilestredet 75 c.

S-446 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3531

Reguleringsplan med reg.best. for Rosenborgkomplekset, Pilestredet 75C, som reguleres til boliger,forretning,kontor, felles avkjørsel og felles areal.

Vedtaksdato: 24.04.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198806513
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Pilestredet 75C.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres med feltbetegnelser fra A til D med følgende formål:
Felt A og C:- byggeområde for forretning, kontor
Felt B: - byggeområde for bolig, forretning, kontor
Felt D: - byggeområde for boliger
- fellesområde (lek, opphold)
Fellesområde - avkjørsel

§ 3. Generelt:
Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder.

§ 4. Mindre utbygg for bl.a. trapperom og balkonger kan tillates utenfor grense for bebyggelse innenfor planområdet. Takoppbygg i maks 3 m for heissjakt kan tillates over øverste etasje.

Det tillates kun forretning i 1.etasje mot gate for maks 1000 m2.

§ 5. Felt A:
Bebyggelsen skal følge eksisterende bygnings byggelinjer fra Sporveisgata.

Felt B:
Bebyggelsen skal følge byggelinjen mot Pilestredet. Øverste etasje skal være inntrukket fra byggelinje mot Pilestredet med minst 1,5 m. Feltet skal kunne inneholde inntil 20% forretning og kontor lokalisert i de nederste etasjer.

Felt C:
Arealet mellom felt A og C kan bebygges innenfor de på planen viste gesimshøyder og grense for bebyggelse, og skal utføres som en glasskonstruksjon. Det skal etableres gangforbindelse på bakkenivå mellom felt A og C.

Felt D:
Øverste etasje skal trekkes inn minst 1,5 m fra grense for bebyggelse. Boder kan plasseres utenfor grenser for bebyggelse under terrengnivå.

§ 6. Parkering:
Det skal sørges for parkering på egen grunn etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer. Parkeringen skal anlegges i underjordisk anlegg. Atkomst til parkering og varelevering for hele planområdet skal skje fra to steder i Sporveisgata som vist på planen. Fra Pilestredet skal det kun være gangatkomst.

§ 7. Fellesområde avkjørsel skal være felles for:
Pilestredet 75C, Rosenborggata 17 - to nederste etasjer,
Rosenborggata 19, Sporveisgata 17.

Rosenborggata 19 og den del av Pilestredet 75C som ligger øverst i Pilestredet, utenfor planområdet, skal ha atkomst til kjelleretasje fra parkeringsanlegg under terreng i planområdet. Denne rettighet må sikres ved tinglyst erklæring.

§ 8. Fellesområde:
Ubebygd areal i felt D skal være felles for boligene i felt B og D. Eventuelt hensiktsmessig ubebygd areal i felt B kan tillegges fellesområdet.

§ 9. Utomhusplan:
Samtidig med at det innsendes søknad om byggetillatelse for felt B og D skal det innsendes utomhusplan for disse felt som skal vise opparbeidelse av terreng med gangvei, oppholdsplass og lekeplass. Planen skal også vise sammenhengen til de andre felt innenfor planområdet.

S-3531

§ 10. Støy, luftforurensning:

Veitrafikkstøy må ikke overstige de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter om støy. Leiligheter mot Pilestredet skal være gjennomgående med flertallet av soverom mot stille side. Forslag til tiltak mot veitrafikkstøy må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak må senest være fullført før ferdigattest gis.

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i område der luftforurensninger overskrider grenser gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter om luftforurensning.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0161/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 15B 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 322, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no