

Rosenborggata 13B



Velkommen til

Rosenborggata 13B



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Majorstuen

Spennende og unik 4-roms toppleilighet med solrik takterrasse og balkong. Fantastisk utsikt. Heis. Peis. 3 sov og 2 bad

Prisantydning	16 500 000,-
Fellesgjeld	29 710,-
Omkostninger	414 570,-
Totalpris	16 944 280,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 496,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Rosenborggata 13B - En spennende og unik 4-roms toppleilighet, beliggende stille og tilbaketrukket til, på Majorstuen. Flott beliggenhet i rolig sidegate fra Bogstadveien. Umiddelbar nærhet til buss og trikk samt gangavstand til t-bane.

- Heis
- Gasspeis
- Rikelig med garderobeskap
- 2 boder i kjeller på til sammen 12m^2
- Gode oppholdsrom og flere sosiale soner
- Store vindusarealer gir svært godt lysinnslipp
- Stor og solrik takterrasse på 31m^2 og balkong på 8m^2
- Varmtvann og fyring via fjernvarme inkludert i fellesutgiftene
- 3 soverom og 2 bad, hvorav hovedsoverom med bad en-suite
- Leiligheten er arkitekttegnet og ble omfattende pusset opp og bygget om i 2011-2013

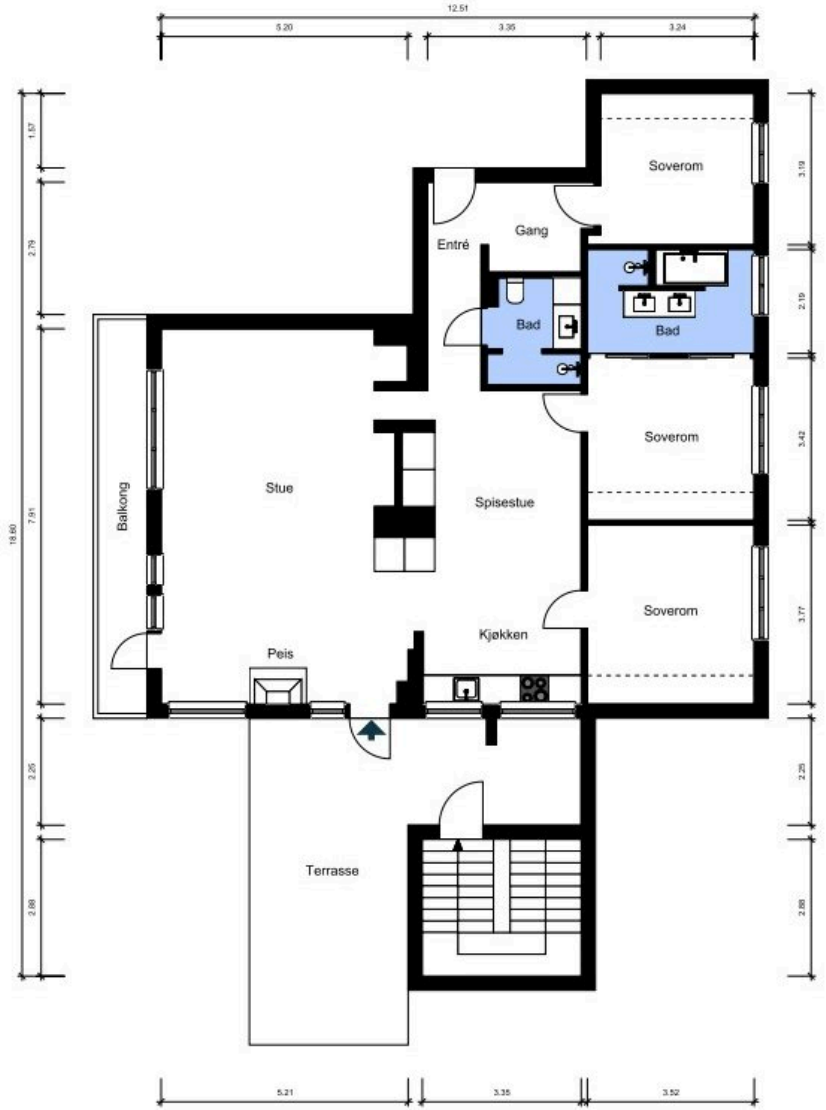
Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	36 kvm

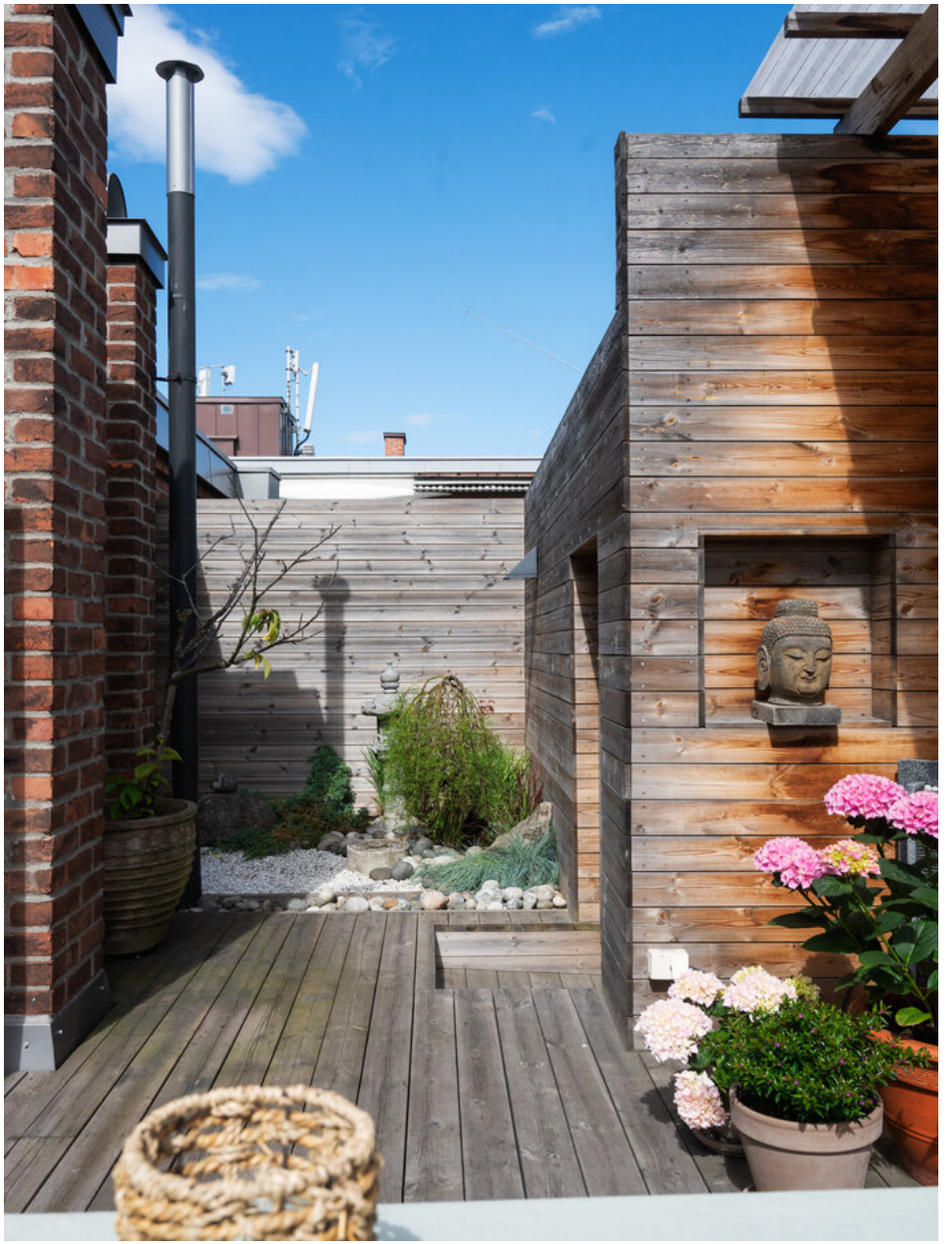
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré/gang, bad/wc, bad/wc 2, kjøkken - spisestue, stue og 3 soverom.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 36 kvm. Takterrasse og balkong.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. 2 stk kjellerboder.
Total BRA: 12 kvm.



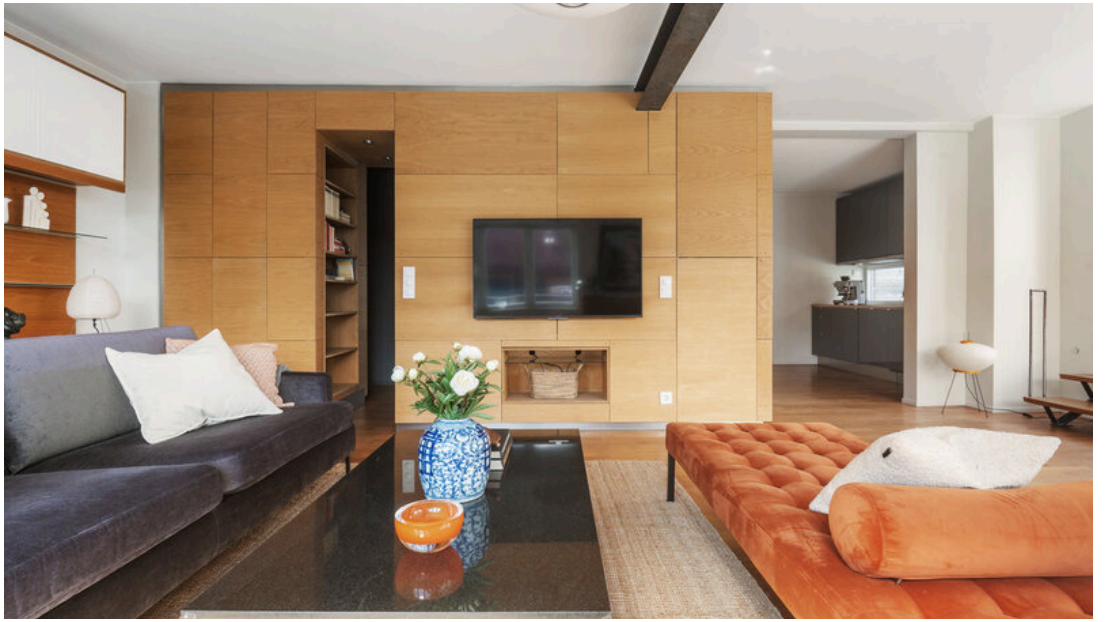
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.























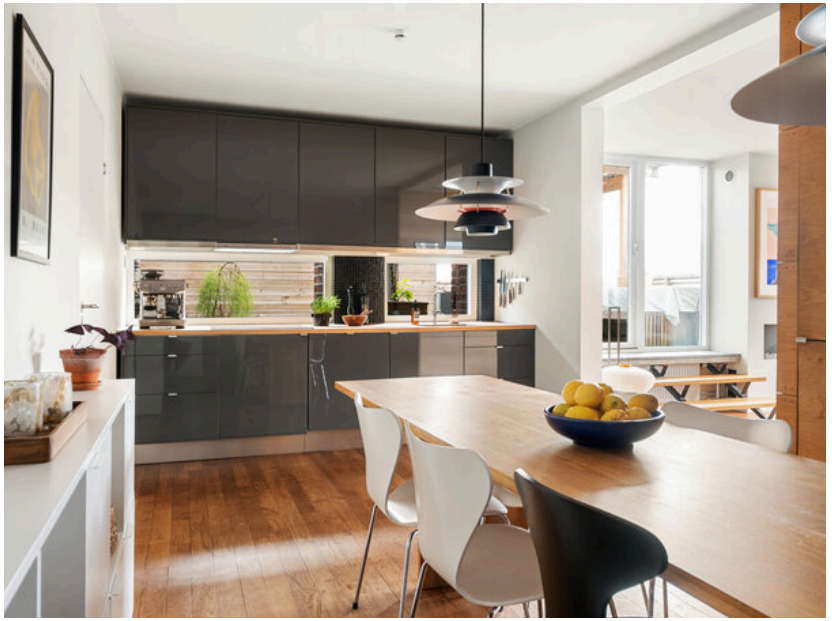






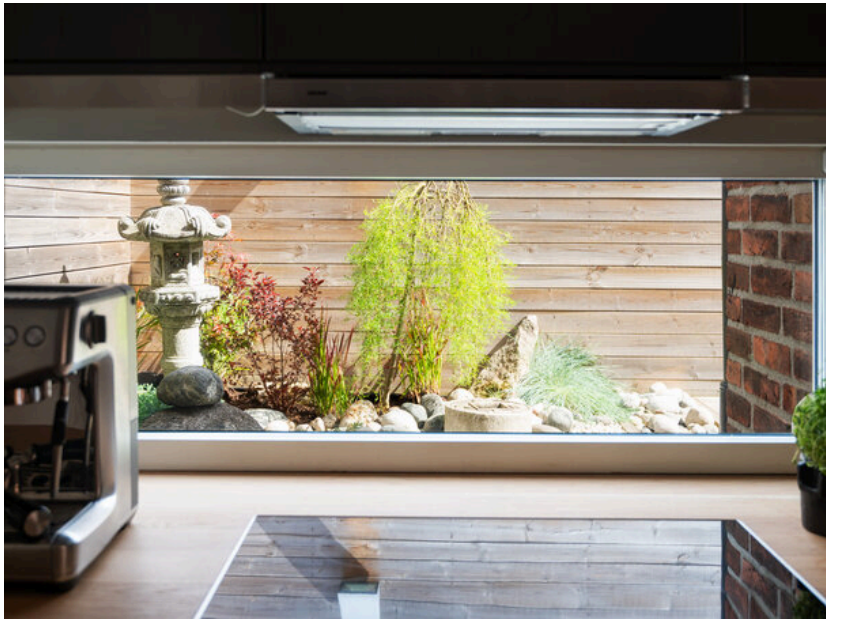


























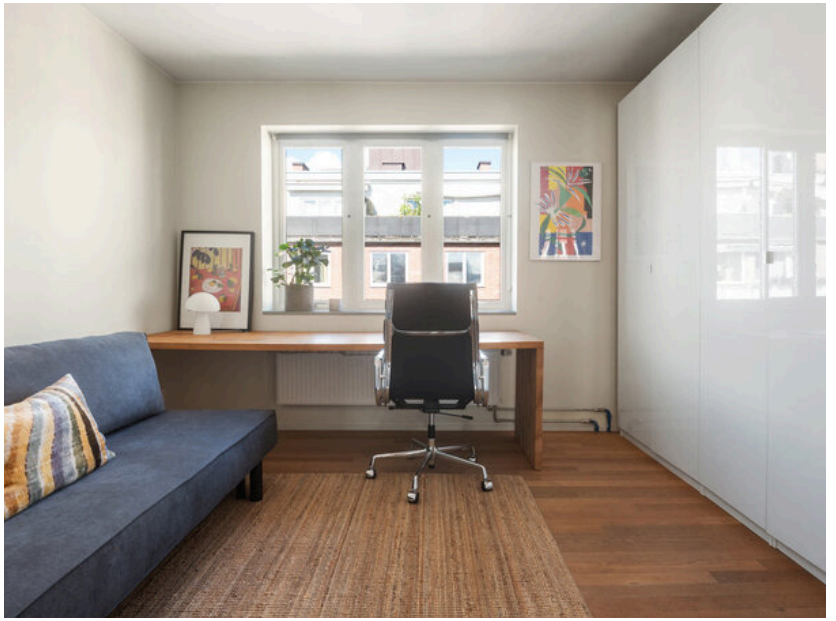









HEIN STUDIO









Informasjon

Rosenborggata 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0162/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 13B, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 320, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Guillermo Martinez
Juni Borge Gottschalk

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)
29 710,- (Andel av fellesgjeld)
---
16 529 710,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
413 220,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
414 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
427 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 944 280,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 956 980,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré/gang, bad/wc, bad/wc 2, kjøkken - spisestue, stue og 3 soverom.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 36 kvm. Takterrasse og balkong.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. 2 stk kjellerboder.
Total BRA: 12 kvm.

Innhold

Entré/gang, bad/wc, bad/wc 2, kjøkken - spisestue, stue og 3 soverom. Takterrasse ca. 31 m^2 med utgang fra stue. Balkong ca. 8 m^2 med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 2 boder på ca. 5,7 m^2 og ca. 6,4 m^2 i kjeller.

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

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken. Fronter av glatte høyglans og trefiberplater el. Heltre benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys. Waterguard under benk. El. avløpspumpe fra 2023. Blandebatteri fra 2023. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Bad pusset opp 2011. Adkomst bad fra gang.
Ny silikonfuge i dusjnisje 2025. Blandebatteri til servant fra 2023. Senket og malt platehimling med downlights. Fliser på vegg. Fliser på gulv med varmekabler. Stålsluk med klemring og uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Bad med nedsenket dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Benkeplate med servant og underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. El. vifte. Tilluft fra spalte under dør. Vaskemaskin medfølger leiligheten.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad 2:
Bad pusset opp 2011-2013. Adkomst bad fra hovedsoverom.
Ny silikonfuge i dusjnisje og badekar 2025. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv. Elvestein i dusjnisje. Varmekabler i gulv. Plastsluk med klemring uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Bad med innmurt flislagt badekar og dusjnisje med takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Heldekkende dobbelservant og underskauffer. Speilfelt og lamper over servant. Veggskap. El. vifte.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Overflater:
Gulvflater består av teak gulv.
Veggflater består av malte flater og trefiberplater. Veggflater malt 2020 / 2024.
Himling består av malte flater. Synlig H-bjelke i stue.
Takhøyde i stue = 2,54 m.

Ildsted:
Gasspeis i stue.
Forskriftsmessig stålskap for gassbeholdere montert på terrasse.

Trapper:
Åpen trapp i stål med heltre inntrinn fra stue til terrasse.

Garderobe:
Snekkertilpasset garderobe i entre/gang.
Garderobeslap og kontorpult i et soverom.
Snekkertilpasset sengegavl og garderobeskap i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon i stue.
Snekkertilpasset nisje for flatskjerm samt stereo.

Takterrasse:
Takterrasse med utgang stue. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulv belagt med terrassebord. Dels overbygget terrasse med plassbygde sittebenker. Tak tekket med plastplater.
Stikk for strøm. Utebelysning.
Rekkverk = 91 cm.

Balkong:
Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i behandlet stål / aluminium og herdet glass.
Levegg mot naboleiligheter i herdet glass.
Rekkverk = 1,22 m.

Invendige dører:
Malte glatte dører. 2 stk. glassdører til bad fra hovedsoverom.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999 og 2017.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Tettelister lagt rundt alle vinduer (foruten sidevindu ved balkong).

Dører:
Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2013.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i felles gang.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 14 stykk.
TG0 - 4 stykk.

1) Innvendige trapper har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Åpen trapp i stål med heltre inntrinn fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

3) Balkonger, terrasser og rom under balkonger har fått TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takterrasse med utgang stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 91 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

4) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Teak gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Stedvis åpning i langsgående skjøter i gang.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Overflatene fungerer med disse avvikene pr. i dag.

5) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe knirk registrert i gang.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Anbefaler å utbedre knirk i gulvet.

6) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for

vannansamling i enkelte områder av badet.

7) Sanitærutstyr og innredning p bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

8) Overflater Gulv på bad 2 har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv. Elvestein i dusjnisje. Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket.

9) Sanitærutstyr og innredning på bad 2 har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak:
• Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

11) Elektrisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.
Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

Parkering

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

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

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

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i betong.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i betong/mur. Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flat tak i amert betong tekket trolig med asfaltpapp / takmembran. Tak besiktiget fra bakkenivå. Deler av tak benyttes til takterrasse.
Støpte betongtrapper.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999 og 2017.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2013.
Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i behandlet stål / aluminium og herdet glass. Levegg mot naboleiligheter i herdet glass.
Takterrasse med utgang stue. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulv belagt med terrassebord. Dels overbygget terrasse med plassbygde sittebenker. Tak tekket med plastplater. Stikk for strøm. Utebelysning.
Heis til etasjene.
Fellesvaskeri i kjeller.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin på bad medfølger leiligheten.

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Radiator tilknyttet fjernvarme. Gasspeis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk 2024: 4 791 kWh (Leide ut leiligheten halve året)

Estimert årlig strømforbruk 2025: 5620 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 496,- pr. mnd.

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

Felleskostnader kr 7.500,– pr. md.

Terrasse kr 996,– pr. md.

Eiendomsskatt

Kr 7 312,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 311 710,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 11 159 586,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV- og bredbånd fra Telia. Ved utvidelse av sameiets felles pakke vil det påløpe ekstra månedlige kostnader. Interessenter må legge til grunn at standard pakken inneholder basisprodukter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rosenborggaten 13, orgnr. 982 487 994

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 13.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.09.1983.
Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 320 i Oslo kommune.

Informasjon fra styreleder pr. 06.06.2025:
Det ble bestemt på årsmøtet i 2025 at sameiet skulle innhente tilbud på drenering av bygget og at det skal installeres nytt callingsystem. Callingsystemet skal etter planen installert ila 2025, mens tilbudene på drenering skal presenteres på neste årsmøte, hvor det da skal stemmes om hvordan det skal finansieres. Det vil ikke bli noen økning av felleskostnadene i 2025.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 29 710,-

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Informasjon om lån per 01.03.2025 - Lån I:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.87.54882
Nominell rente (flyt): 7,20 %
Innfrielsesår: 2039
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2025: 3 459 265 kr
Andel av saldo: - kr (Innfridd)
IN-ordning: Ja

Lån II:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.75.12257
Nominell rente (flyt): 7,55 %
Innfrielsesår: 2041

Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2025: 727 017 kr
Andel av saldo: 29 710 kr
IN-ordning: Nei

Fellesformue

Kr 31 036,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 72601882

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 878 kvm (Eiertomt)
Fellesarealer med asfaltdekke på gårdsplass. Opparbeidet med plen og beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

En meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. De nærmeste er Frognerparken og Marienlystparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Gangavstand til Stensparken ved Fagerborg kirke. Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra eller

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse og ombygning av takterrasse og åpning mellom stuene, datert 24.10.2013. Byggesaken heter: Rosenborggata 13 B - Fasadeendring og oppgradering av takterrasse med saksnummer: 201215422

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Kjøkken er flyttet ut i stue. Opprinnelig bad er utvidet og det er etablert et ekstra bad i tilknytning til hovedsoverommet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Pilestredet 75 skal rives og erstattes med 165 leiligheter, næringslokaler og større forretningslokaler. Arbeidet har startet. Bygget blir høyere enn hva det har vært

og vil kunne ta noe utsikt mot øst. Arbeidene vil medføre støy, sjenanse og ulemper for kjøper. Kjøper er innforstått med at arbeidene vil ta flere år og vil ikke kunne gjøre gjeldende dette som mangel ovenfor selger/megler. Konferer megler for mer informasjon om prosjektet, evt. se nettside: https://www.sweco.no/showroom/pilestredet-75/ det tas forbehold om evt. endringer av høyder/fasader som megler ikke er informert om og avvik fra 3D-tegninger må påregnes.

Pågående byggesaker
Rosenborggata 14 - Innsetning av 3 takvinduer og etablering av takterrasse
Saksnummer: 201407259
Siste dok. 27.08.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/320/32:
20.03.1936 - Dokumentnr: 301402 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1936 - Dokumentnr: 301729 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1937 - Dokumentnr: 300071 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1950 - Dokumentnr: 302846 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:320
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510461 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 90 % AV FØRSTE OVERDRAGELSESUM
SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1289/31542
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen disponerer takterrasse, se egen avtale om leie og vedtektsfestet bruksrett. Bruksretten er tidsbegrenset til 31.12.2047 iht. eierseksjonslovens regler om dette, og kan kun sies opp iht. avtale. Bruksretten kan forlenges eller gjøres evigvarende ved vedtak om reseksjonering (2/3 flertall), kjøper må selv håndtere dette før eller ifm. utløp av bruksretten. På årsmøte i 2021 ble det stemt om styret skal innlede dialog med sameiere som leier fellesareal til egne uteplasser om kjøp av disse arealene. Forslaget ble vedtatt med 18 av 31 stemmer, hvor 2 var nøytrale. Eier av leiligheten er ansvarlig for evt. demontering av takterrassen i tilfelle det vil være behov for arbeider på sameiets tak. Dette ble sist gjennomført i 2018 og bør ikke være nødvendig i nær fremtid.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr 14 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (Utvidet markedsføring sosiale medier) kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Vedlegg

Rosenborggata 13B

Rosenborggata 13B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

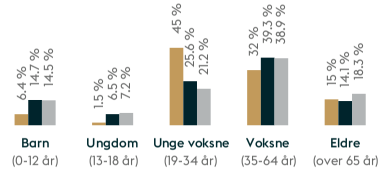
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.8 km

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 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

Dronning Astrids plass streetb...	5 min
Stensparken - balløkke	6 min
SATS Fagerborg	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min

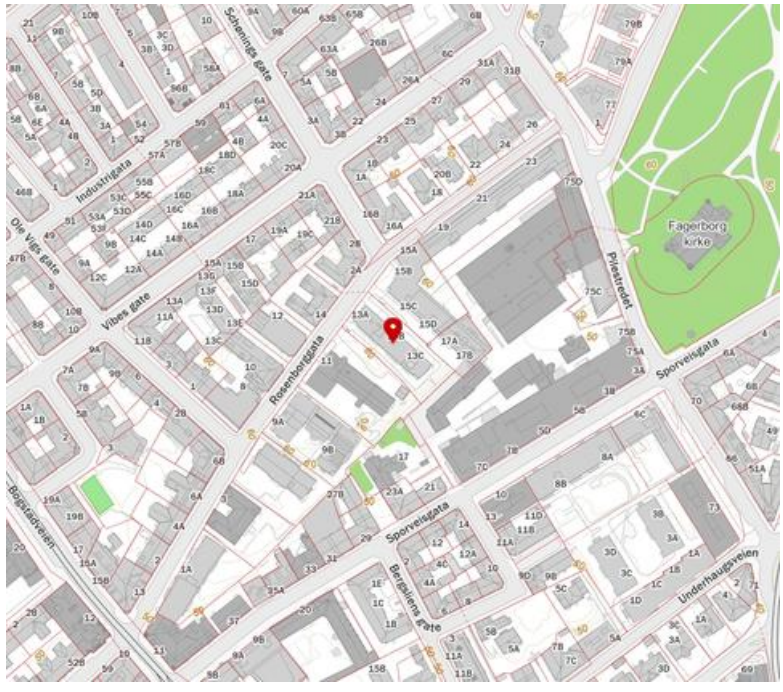
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 320, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1835 **Referansenummer:** AU3748

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 5. etasje / toppetasje.
Stor takterrasse fra 2019 og balkong fra 2018.
Leiligheten pusset opp 2011.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Fellesvaskeri i kjeller.
Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i betong.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i betong/mur. Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flat tak i amert betong tekket trolig med asfaltpapp / takmembran.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Deler av tak benyttes til takterrasse.
Støpte betongtrapper.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999 og 2017.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Tettelister lagt rundt alle vinduer (foruten sidevindu ved balkong).
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.
Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2013.
Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i behandlet stål / aluminium og herdet glass.
Levegg mot naboleiligheter i herdet glass.
Rekkverk = 1,22 m.
Takterrasse med utgang stue. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulv belagt med terrassebord. Dels overbygget terrasse med plassbygde sittebenker. Tak tekket med plastplater.
Stikk for strøm. Utebelysning.
Rekkverk = 91 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Teak gulv.

Veggflater:
Malte flater og trefiberplater.
Veggflater malt 2020 / 2024.

Himlinger består av:
Malte flater. Synlig H-bjelke i stue.
Takhøyde i stue = 2,54 m.

Etasjeskillere i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Gasspeis i stue.
Forskriftsmessig stålskap for gassbeholdere montert på terrasse.

Åpen trapp i stål med heltre inntrinn fra stue til terrasse.

Malte glatte dører. 2 stk. glassdører til bad fra hovedsoverom.

Snekkertilpasset garderobe i entre/gang.
Garderobeslap og kontorpult i et soverom.
Snekkertilpasset sengegavl og tilpasset garderobeskap i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon i stue.
Snekkertilpasset nisje for nisje flatskjerm samt stereo.
Snekkertilpasset bokhylle i gang.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2011.
Adkomst bad fra gang.
Ny silikonfuge i dusjnisje 2025.
Blandebatteri til servant fra 2023.
Senket og malt platehimling med downlights. Fliser på vegg.
Fliser på gulv med varmekabler.
Stålsluk med klemring og uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Bad med nedsenket dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass.
Benkeplate med servant og underskuffer. Speilfelt over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
El. vifte. Tilluft fra spalte under dør.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad / wc 2
Bad pusset opp 2011-213.
Adkomst bad fra hovedsoverom.
Ny silikonfuge i dusjnisje og badekar 2025.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv. Elvestein i dusjnisje. Varmekabler i gulv.
Plastsluk med klemring uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Bad med innmurt flislagt badekar og dusjnisje med takhengt regndusj og veggmontert håndusj. Heldekkende dobbelservant og underskauffer. Speilfelt og lamper over servant.
Veggskap.
Vegghengt toalett.
El. vifte.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken. Fronter av glatte høyglans og trefiberplater el. Heltre benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

platetopp. Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk.
El. avløpspumpe fra 2023.
Blandebatteri fra 2023.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad. Fordelerskap for rør i rør plassert i garderobe, entre. Pvc rør under kjøkkenbenk.
Stoppekran plassert i fordelerskap.
Avløpsrør av støpejern.
Innvendig strømpe fra 2020/21 i regi av sameiet.

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

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

Innfelt downlights i himling i gang.
LED stripe i himling, gang.

Radiator tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i felles gang.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

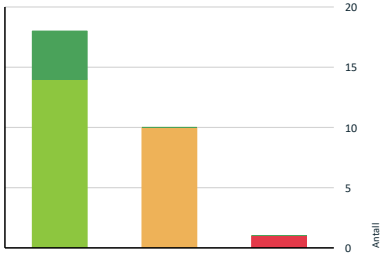
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. etasje / toppetasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje / toppetasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje / toppetasje > Bad / wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. etasje / toppetasje > Bad / wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1940

Kommentar
Ifølge Ambita.

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny membran på tak og terrasse

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Fellesvaskeri i kjeller.
Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i betong.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i betong/mur. Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flat tak i amert betong tekket trolig med asfaltpapp / takmembran. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Deler av tak benyttes til takterrasse.
Støpte betongtrapper.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999 og 2017.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Tettelister lagt rundt alle vinduer (foruten sidevindu ved balkong).
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Malingslite utv. vinduskarmer

TG 1 Dører

Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i behandlet stål / aluminium og herdet glass. Levegg mot naboleiligheter i herdet glass.
Rekkverk = 1,22 m.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse med utgang stue. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulv belagt med terrassebord. Dels overbygget terrasse med plassbygde sittebenker.
Tak tekket med plastplater.
Stikk for strøm. Utebelysning.
Rekkverk = 91 cm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 91 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
Teak gulv.

Veggflater:
Malte flater og trefiberplater.
Veggflater malt 2020 / 2024.

Himlinger består av:
Malte flater. Synlig H-bjelke i stue.
Takhøyde i stue = 2,54 m.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis åpning i langsgående skjøter i gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene pr. idag.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe knirk registrert i gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å utbedre knirk i gulvet.



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.
Forskriftsmessig stålskap for gassbeholdere montert på terrasse.

TG 3 Innvendige trapper

Åpen trapp i stål med heltre inntrinn fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. 2 stk. glassdører til bad fra hovedsoverom.

Andre innvendige forhold

Snekkertilpasset garderobe i entre/gang.
Garderobeslap og kontorpult i et soverom.
Snekkertilpasset sengegavl og tilpasset garderobeskap i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon i stue.
Snekkertilpasset nisje for nisje flatskjerm samt stereo.
Snekkertilpasset bokhylle i gang.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2011. Ingen dokumentasjon.
Adkomst bad fra gang.
Ny silikonfuge i dusjnisje 2025.
Blandebatteri til servant fra 2023.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Fliser på vegg.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring og uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Kontroll av sluk på bad.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med nedsenket dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass.
Benkeplate med servant og underskuffer. Speilfelt over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

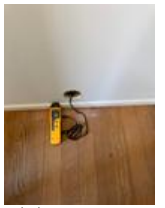
TG 1 **Ventilasjon**

El. vifte. Tilluft fra spalte under dør.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

Generell

Bad pusset opp 2011-213. Ingen dokumentasjon.
Adkomst bad fra hovedsoverom.
Ny silikonfuge i dusjnisje og badekar 2025.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv. Elvestein i dusjnisje. Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.



Kontroll av sluk på bad.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med innmurt flislagt badekar og dusjnisje med takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Heldekkende dobbelservant og underskauffer.
Speilfelt og lamper over servant.
Veggskap.
Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

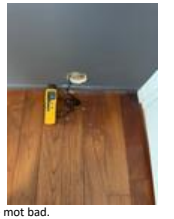
TG 1 **Ventilasjon**

El. vifte.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i spisestue mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE / TOPPETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Velutstyrt kjøkken. Fronter av glatte høyglans og trefiberplater el. Heltre benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk.
El. avløpspumpe fra 2023.
Blandebatteri fra 2023.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

5. ETASJE / TOPPETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rør i rør system på bad. Fordelerskap for rør i rør plassert i garderobe, entre. Pvc rør under kjøkkenbenk.
Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.
Innvendig strømpe fra 2020/21 i regi av sameiet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og oppdriftsventilasjon.

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

Varmesentral

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

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Andre installasjoner

Innfelt downlights i himling i gang.
LED stripe i himling, gang.

TG 1 Vannbåren varme

Radiator tilknyttet fjernvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plassert i felles gang.
Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ved oppussing av leiligheten 2013.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

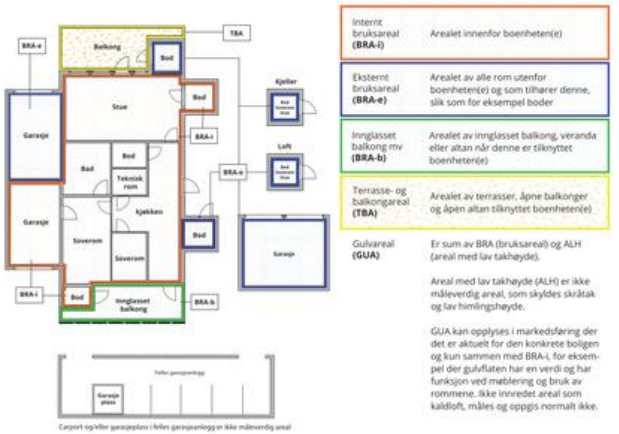
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller					
5. etasje / toppetasje	120	12		132	38
SUM	**120**	**12**			**38**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
5. etasje / toppetasje	Entré / gang, Bad / wc, Bad / wc 2, Kjøkken - spisestue, Stue, 3 soverom		

Kommentar

Takterrasse ca. 31 m² med utgang fra stue.
Balkong ca. 8 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 2 boder 5,7 m² og ca. 6,4 m² i kjeller.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Juni Borge Gottschalk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	320		32	1878.1 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Rosenborggata 13 B

Hjemmelshaver
Martinez Martinez Guillermo, Gottschalk Juni Borge

Boligselskap
Sameiet Rosenborggata 13

Eierandel
1289 / 31542

Eiendomsopplysninger

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

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Om tomten
Fellesarealer med asfaltdekke på gårdsplass. Opparbeidet med plen og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 320
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU3748

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gottschalk, Juni Borge	9578-5998-4-871206	2025-06-02 12:55:59
Martinez M, Guillermo	9578-5999-4-4404782	2025-06-04 10:47:10

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
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0162/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 13B, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Juni Borge Gottschalk, Guillermo Martinez

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25018053
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen, Sandvika / Janusz Ambroziak Bygg: Lite bad ble bygget i 2011 og stort bad i 2011-2013. Ringen Rørservice: skiftet til nytt blandebatteri på lite bad i 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen, Sandvika / Janusz Ambroziak Bygg: begge bad ble bygget etter våtromsnormen i 2011-2013 følge tidligere eier.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jacobsen & Nielsen AS gjennoppførte terrassen i 2019. Euro Blikk og Tak ga taket til sameiet ny membran, nye piper og sluk i 2019. Balkongbygg AS ferdigstilte nye balkonger til sameiet i 2018.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKT Elektro: bytting av drivere til LED-lys i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Infratek Elsikkerhet AS gjennomførte elkontroll i 2017. Fixel gjennomførte en kontroll type SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll i januar 2020.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proline gjennomførte renovering av avløpsrør i sameiet, såkalt "rør i rør", ferdigstilt i 2021. Ringen Rørservice AS installerte waterguard under benk/vask, ny elektrisk avløpspumpe og nytt blandebatteri på kjøkkenet i 2023.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har elektrisk avløpspumpe på kjøkkenet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Fjernvarme blir jevnlig kontrollert av sameiets leverandør for fjernvarme.

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: M2 Bygg & Design AS pusset kjøkkenbenk, malte alle eldre vinduer innvendig og satt på nye tettelister + ventil på vinduet på det store badet, la ny silikonfuge i dusjnisjer og badekar på begge bad. Arbeid utført i 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ligger 5 etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi hadde lekkasje fra tidligere blandebatteri på lite bad som ble byttet ut i 2023. Frontene på det lille badet ble byttet ut i 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har gasspeis. Det ble gjennomført service på gasspeisen i 2025.

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

Ja

Beskriv: Det har vært fuktskader i sameiets kjeller. På årsmøtet i 2025 vedtok sameiet at styret innhenter nye tilbud på drenering og nedgraving av avfallsstasjon og presenterer på neste årsmøte.

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

Ja

Beskriv: Karmene på de eldre vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket. På sameiets årsmøte i 2025 ble det diskutert å rehabilitere vinduene utvendig. Det ble ikke tatt opp som et eget forslag ved årsmøtet. Noen av de eldre vinduene (lite soverom ved inngangspartiet og + det midterste vinduet på master-soverom) kan være litt "vanskelige". Man må i noen tilfeller lirke litt for å åpne helt opp og lukke helt igjen.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Blandebatteriet på det lille badet og på kjøkkenet ble skiftet ut i 2023. Ny avløpspumpe på kjøkkenet ble installert i 2023. Stekeovnen fikk service i 2024 da den gikk i lås etter rengjøring ved hjelp av pyrolyse. Vi har ikke hatt noen problemer med stekeovner siden og har siden utført pyrolyseprogram ved flere anledninger.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport, 2025

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?
Ja

Beskriv: Prosjekt Nora: i Pilestredet 75c rives et tidligere kontor- og industribygg for utvikling av bolig og næring. Rivingen av eksisterende bygg skal ferdigstilles i mai 2025 og resten av prosjektet er anntatt å stå ferdig i 2027.

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?
Ja

Beskriv: Seksjonen har en avtale med sameiet om eksklusiv bruksrett til taket der takterrassen ligger frem til 2048, se vedlagt avtale. Ved årsmøtet i 2021 stemte sameiet for et forslag om å selge takareal til sameierne med tilgang til taket. Sameiet stemte med flertall for dette, men ingen av sameierene med tilgang til taket ønsket på dette tidspunktet å kjøpe takareal.

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

Beskriv: Det ble ved sameiets årsmøte i 2025 vedtatt at styret innhenter tilbud på drenering og nedgraving av avfallsstasjon og presenterer på neste årsmøte. Det vil ved neste årsmøte stemmes over hvordan finansieringen skal foretas. Det ble ved sameiets årsmøte i 2025 vedtatt å inngå avtale med Defigo til anskaffelse av digital porttelefon og adgangssystem.

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?

Ja

Beskriv: I 2023 oppdaget vi overflatefukt/råte i venstre hjørne bak garderobeskapet på kontorrommet. Gjennom sameiets forsikring fikk vi besøk av en fagperson som vurderte situasjonen. Han avdekket ingen feil og opplyste om at fukten mest sannsynlig oppsto pga høy temperatur inne (+ fukt da vi hang klær til tørk på dette rommet) + lav temperatur ute på vinteren, da denne delen av boligen er fullstending eksponert for utsiden (ingen tilliggende rom). Problemet ble fikset ved grundig rengjøring, maling og bedre ventilasjon fra skapet da vi skiftet ut bakdelen av skapet og inkluderte en glippe for å gi bedre ventilasjon. Vi hadde i 2023 en liten lekkasje på kjøkkenet da avløpspumpen sluttet å virke. Det ble samtidig byttet ut til ny avløpspumpe.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0162/25

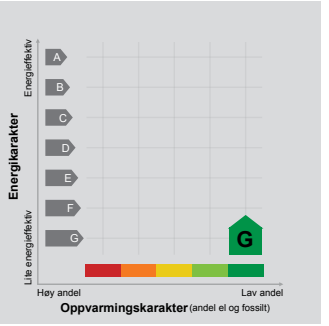
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martinez M, Guillermo	2025-06-04	Gottschalk, Juni Borge	2025-06-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Martinez M, Guillermo		bankID Gottschalk, Juni Borge	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 13B
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	320
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518137
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-130000
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nordvik Frogner
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Rosenborggaten 13**

06.03.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.03.2025

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 13
Organisasjonsnr:	982 487 994
Gnr./bnr:	214 / 320
Eier(e):	Juni Borge Gottschalk / Guillermo Martinez
Seksjonsnr:	32
Adresse:	Rosenborggata 13A, 0356 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/rosenborg13/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/rosenborg13/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 72601882
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån per 01.03.2025 - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA		
Lånenummer:	1636.87.54882		
Nominell rente (flyt):	7,20 %		
Innfrielsesår:	2039		
Lånetype:	Annuitet		
Antall terminer pr år:	12		
Saldo pr 01.03.2025:	kr	3 459 265	
Andel av saldo:	kr	-	(Innfridd)
IN-ordning:	Ja		

Lån II:

Bank:	Obos Banken		
Lånenummer:	9820.75.12257		
Nominell rente (flyt):	7,55 %		
Innfrielsesår:	2041		
Lånetype:	Annuitet		
Antall terminer pr år:	12		
Saldo pr 01.03.2025:	kr	727 017	
Andel av saldo:	kr	29 710	
IN-ordning:	Nei		

Total andel fellesgjeld:

kr 29 710

Sameiet har refinasiert lån nr. 1, økning på ca.kr 600.000,- for utbedring av rør-i-rør-system.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 7.500,– pr. md.
Terrasse	kr 996,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 8.496,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 31 036	kr 42 058

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Ordinært årsmøte

Sameiet Rosenborggaten 13
7. mai 2025

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Rosenborggaten 13

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 07.05.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Thon Hotel Slottsparken

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/rosenborg13

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 72601882

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

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

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

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

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Rosenborggaten 13

Orgnr: 982 487 994

Disponible midler

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

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

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

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Balanse 2024

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

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - RENHOLD

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

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

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

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

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

NOTE 11 - UDEKKET TAP

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

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

✔ Signert 12-04-2025 10:59:42 UTC

BDO

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

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

Penneo Dokumentnøkkel: KVFU-4KUV3-CZGS-UPVBM-6YZKT-6WNPN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2styremedlemmer
Jacopop Righetti stiller til valg som styremedlem for 1 år
Wendi Kazonza stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av varamedlemm
Marit Sandvik stiller til valg som varamedlem for 2 år

6. FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR ALLE BEBOERE I SAMEIET

Forslagsstiller:

Marit Sandvik

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

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

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

7. DEFIGO – DIGITALT ADGANGSSYSTEM

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1 og 2.

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

Dette vil gi oss:

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

Adgang fra mobilapp eller brikke:

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

Kostnad:

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

8. DRENERING OG NEDGRAVING AV AVFALLSSTASJON

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

VEDLEGG 1 –



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Etablering inkluderer:

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

Abonnementet inkluderer:

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2 FUNKSJONALITET

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



DEFIGO PORTTELEFON

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



DEFIGO APP

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



ADGANGSKONTROLL

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



DEFIGO WEBADMIN

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

Klikk på lenkene under for å se noen av funksjonene:

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

Bærekraft

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

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

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



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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Defigo er tuftet på prinsippet: Det må fungere for alle

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



Les mer her: Hvordan Defigo skaper løsninger for alle

TILLEGGSPRODUKTER



Smart Reader



Svarapparat



Nøkkelbrikke

Hva kundene våre sier om Defigo

STOR OSLO EIENDOM

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

Mathis Grimstad
CEO, Stor-Oslo Eiendom

3 TILBUDSOPPSUMMERING

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

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

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

Utstedt
13. februar 2025
Utløper
30. april 2025

Kundenavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

Org nr: 982487994

Installasjonsadresse: Rosenborggata 13

Kommentar:

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

Installasjon kommer i tillegg, og faktureres av partner.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

VEDLEGG 2 –

defigo getdefigo.com

Standard installasjon av Defigo digital porttelefon med adgangskontroll

Standard installasjon av Defigo inneholder:

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

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

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

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

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

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

SIMPLER, SAFER, SMARTER

DEFIGO AS Bogstadveien 27B, 0355 Oslo, Norway
updated 22/8/24

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

Møtedato:	onsdag, 7. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Thon Hotel Slottsparken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Nina Lamp Sandvik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
12 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer
Jacopop Righetti ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Wendi Kazonza ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer
Marit Sandvik ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

6. FELLES BEREDSKAPSLAGER FOR ALLE BEBOERE I SAMEIET

Forslagstiller:
Marit Sandvik

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

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

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

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

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

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

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

7. DEFIGO – DIGITALT ADGANGSSYSTEM

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

8. DRENERING OG NEDGRAVING AV AVFALLSSTASJON

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

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

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

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

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

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

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

08-05-2025 06:50:35 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET ROSENBORGGATEN 13 Norge

Signert med E-signere

07-05-2025 21:34:12 UTC

Undertegner

Dato

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

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.74.27.213

Avtale om bruksrett mellom Sameiet Rosenborggaten 13 og seksjon nr. 32

Eieren av seksjon 32 i Sameiet Rosenborggaten 13 gis midlertidig bruksrett til 30 m² av samelets tak til bruk som takterrasse. For bruksretten betaler eieren av seksjon 32 et fast beløp på 945 kroner i måneden til sameiet. Bruksretten vedtektsfestes, utløper 01.07.2048, og følger seksjonen. Sameiermøtet kan vedta at bruksretten bortfaller, under forutsetning av at taket skal benyttes til et annet formål eller at takterrassen viser seg å være en ulempe for sameiet. Eieren av seksjon 32 kan si opp avtalen ved å varsle Sameiet skriftlig. Gjensidig oppsigelsestid er 12 måneder.

Eieren av seksjon 32 skal ha det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for takterrassen og er også ansvarlig for enhver skade terrassen eller bruken av den påfører bygningens tak. Må terrassen demonteres for å utføre nødvendig vedlikehold av taket, er sameiet uten ansvar for kostnader forbundet med demonteringen og har heller ikke noe ansvar for eventuell remontering av terrassen.

Leiesum vil bli regulert årlig i samsvar med SSB's konsumprisindeks.

Eieren av seksjon 32 er ansvarlig for at terrassen til enhver tid tilfredsstiller alle offentligrettslige krav.

For styret i Sameiet Rosenborggaten 13:

Oslo, 23.05.2018
Magnús Granerød, Styreleder

Oslo, 23.05.2018
Harald Baardseth, Styremedlem

Eiere av seksjon 32:

Oslo, 23.05.2018
Carsten Maartmann-Moe

Oslo, 23.05.2018
Cecilie Soma Maartmann-Moe

Vedlegg

Skravert område viser areal til bruk for takterrasse for seksjon nr 32.



CSM

MG

V E D T E K T E R

for

Sameiet Rosenborggaten 13 org. nr. 982 487 994.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 6. september 2018 og årsmøte 2. april 2019, ordinært årsmøte 10. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 13 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.09.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 320 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på areal i henhold til seksjonsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Dersom seksjonseier ikke selv bor i leiligheten, har seksjonseier til enhver tid plikt til å holde styret oppdatert mht. navn, e-post og telefonnummer på evt. leietaker eller beboere.

3-2 Enerett til bruk
Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av deler av sameiets tak til bruk som takterrasse:
Seksjonsnr. 17 og 32.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlagte avtaler med de respektive seksjoner. Eneretten gjelder frem til 30.12.2047 (maksimalt 30 år fra lovens ikrafttreden).

Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5-5 Administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og Solibo AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/Solibo AS AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Solibo AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, fire andre medlemmer samt en vararepresentant. Det bør tilstrebes at seksjonseiere velges til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for ett år. Gjenvalg av styremedlemmer er tiltatt.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

(3) Godkjent protokoll fra årsmøte og annen relevant informasjon sendes seksjonseierne pr. post/e-post og legges ut på sameiets webside: rb13.no.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

(2) Melding om eierskifter skal meldes til styret for registrering. Det vil til enhver tid være den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon, herunder minimum e-post adresse, til minst én eier og ev. leietaker av den aktuelle seksjonen

TRIVSELSREGLER FOR ROSENBORGGATEN 13

Det er vedtatt en del ordensregler som skal bidra til at det er trivelig å bo i Rosenborggaten 13. Da det er lenge siden de ble delt ut og det stadig flytter inn nye beboere som kanskje ikke kjenner disse reglene, gjentar vi noen av de viktigste:

Den aller viktigste regelen er at man alltid må huske på at man bor i felleskap og derfor må ta hensyn til andre.

Snakk med naboen(e) for å finne en løsning begge parter kan leve med hvis du må gjøre noe som du tror kan plage naboen(e), eller hvis du plages av hva naboen gjør.

De viktigste punktene for øvrig:

1. Det skal være stille i gården mellom 23:00 og 07:00, fredag og lørdag kveld skal det være stille fra midnatt (boring, banking etc. skal ikke forekomme mellom kl 21:00 og 07:00). Hvis det må utføres arbeid på en lørdag som medfører støy, må dette skje mellom 10:00 og 16:00. Søndag: helligdag-banking-boring-etc må ikke forekomme. Gården er gammel og ikke så godt lydisolert, derfor er dette en viktig regel. Nabovarsler fritar ingen fra denne regelen. Støyen er like plagsom selv om man har varslet på forhånd. Ingen må legge festlige sammenkomster til balkongen. Husk det skal være like hyggelig å sitte på nabobalkongen. Særlig i sommerhalvåret sover de fleste med åpne vinduer og mange har sine soveværelser på "balkongsiden".

2. Kjellerdørene, både ned til kjelleren og i korridorene må alltid holdes låst for å hindre uvedkommende i å ferdes i kjelleren og dermed få adgang til alle oppgangene.

3. Søppel skal ikke "mellomlagres" utenfor entredøren. Det gir lukt og ubehag i oppgangen. Alt søppel skal inn i avfallscontaineren. Det er ikke tillatt å hensette avfall av noe slag utenfor disse. Husk å lukke etter deg. Man må om nødvendig dele opp større gjenstander eller få større mengder levert direkte til en av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner. Det er heller ikke tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i korridorene i kjelleren.

4. Ditt avfall er ditt ansvar. Dette gjelder også eventuell uønsket reklame som må legges i papircontaineren, ikke slippes på gulvet ved postkassene eller bli liggende utenfor døren til leiligheten.

5. All parkering på gårdens område er forbudt (biler/motorsykler). Det er kun tillatt å stoppe for av-og pålessing, ellers skal området holdes fritt, slik at nødvendig transport, utrykningskjøretøy og lignende har uhindret adkomst. Unntatt fra dette er firmabiler der arbeid utføres i gården. Opplysninger om telefonnummer håndtverker kan nås på må da ligge synlig i bilen.

6. Sykkelparkering skal skje i/ved sykkelstativene. Det er særlig viktig å ikke hensette sykler i eller ved trappen mellom oppgang A og B, da parkering her hindrer fremkommeligheten for de som er dårlig til bens og bruker rekkverket.

7. Vasketider i fellesvaskeriet må overholdes og man må rydde etter seg etter bruk av vaskeriet. Ved bruk av vaskemaskin i leilighet skal sentrifugering skje før klokken 22:00.

8. Det er ikke lov å røyke i fellesareal, inkludert heis pga brannfare og til plage for andre. Anmodning til røykere om å ta hensyn til ikke røykere fra balkong som siger inn i nærliggende leiligheter.

Styret i sameiet Rosenborggaten 13

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET ROSENBORGGATE 13

Møtedato:	onsdag, 10. april 2024
Høringsperiode:	02.04.2024 kl. 12.00 – 08.04.2024 kl. 23.30
Avstemmingsperiode:	10.04.2024 kl. 12.00 - 17.04.2024 kl. 23.30
Møtested:	Skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jacob Righetti foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
8 seksjonseiere
Totalt 8 stemmeberettigede.

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 90 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for 2 år, enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer
Annika Masud Pedersen ble valgt som styremedlem for 2 år, enstemmig.
Andre Karama ble valgt som styremedlem for 2 år, enstemmig.
Juni Borge Gottschalk ble valgt som styremedlem for 2 år, enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer
Jacob Righetti ble valgt som varamedlem for 1 år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre navnet på forretningsføreren i vedtektenes punkt 5-5, slik at det står:

*«5-5 Administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og **Solibo AS** og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/**Solibo AS**. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. **Solibo AS** påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.»*

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

6.2 Bytte av revisor

Forslagstiller:
Styret

Saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å bytte revisor fra Ernst & Young AS til BDO for Sameiet Rosenborggaten 13.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Jacob Righetti

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Christopher Cudrio
christopher@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

29-04-2024 06:59:17 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.124.130.195

SAMEIET ROSENBORGGATEN 13 Norge

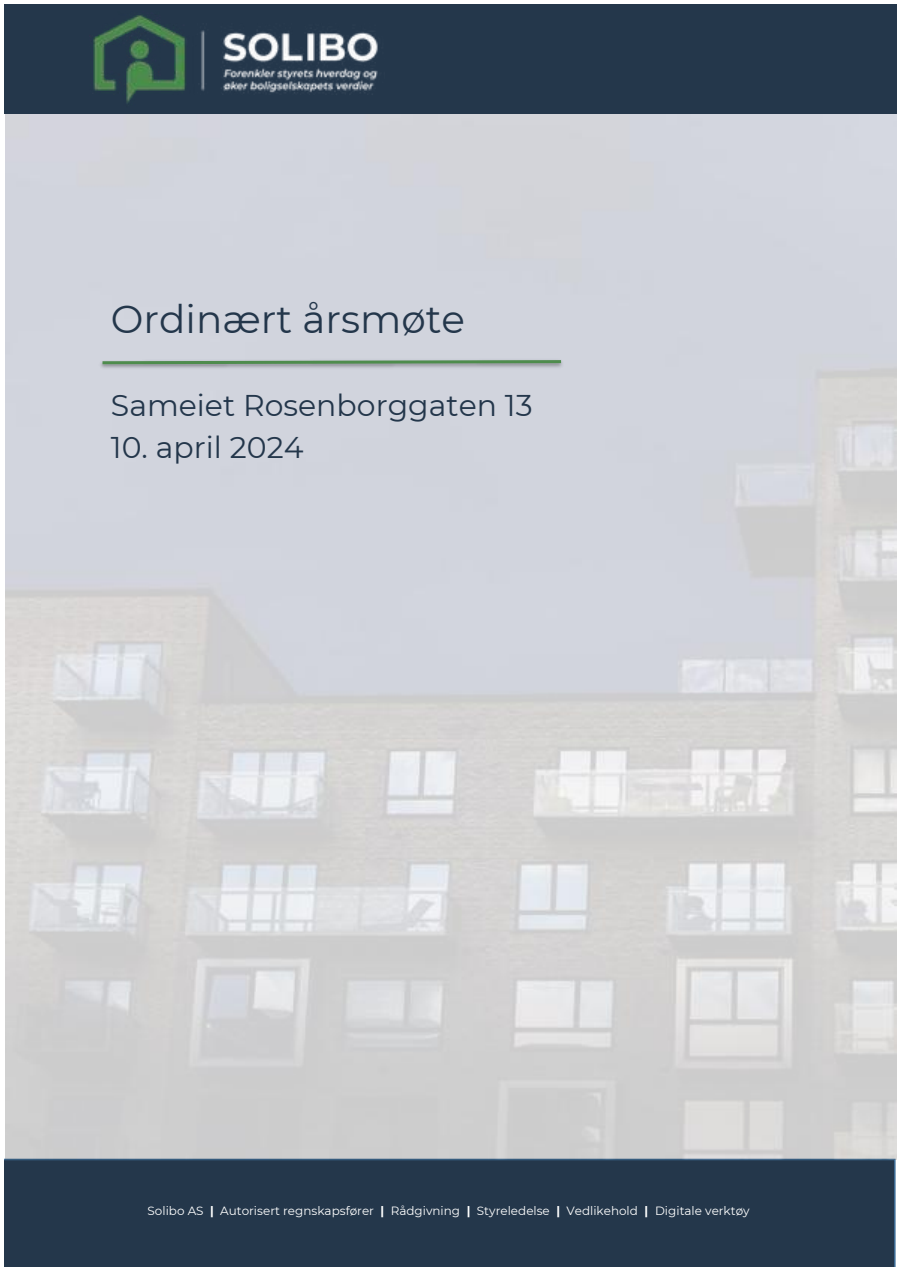
Signert med E-signere

Jacob Righetti
Protokollvitne
righettijacopo@yahoo.com

29-04-2024 10:57:07 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 79.161.219.218



Ordinært årsmøte

Sameiet Rosenborggaten 13
10. april 2024

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: https://home.solibo.no/hp/rosenborg13/kontakt

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt
Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)
Stemmeseddel på papir sendes til dem som ønsker dette ved å ta kontakt direkte med forretningsfører via e-post til info@solibo.no.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 05.04.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Rosenborggaten 13

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 02.04.2024 kl. 12.00 til og med 08.04.2024 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 10.04.2024 kl. 12.00 til og med 17.04.2024 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme: https://forms.office.com/e/q7U51GYp55



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VEDTEKTSENDRING
7. BYTTE AV REVISOR

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås forretningsfører v/ Kiersten Oestreng.

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås forretningsfører v/ Kiersten Oestreng.
Som protokollvitne foreslås Jacopo Righetti.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2024
Styremedlem	Annika Masud Pedersen	På valg:	2024
Styremedlem	Andre Karama	På valg:	2024
Styremedlem	Juni Borge Gottschalk	På valg:	2024
Varamedlem	Jacopo Righetti	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/rosenborg13

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 72601882

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har gjennomført bytte av internettleverandør og byttet foretningsfører. Det har vært en del arbeid med å overføre all dokumentasjon fra OBOS til Solibo. Alt av sameiet dokumenter og praktisk informasjon ligger på på hjemmesiden vi har hos Solibo. Gmailen og gammel hjemmeside er nå avviklet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

SAMEIET ROSENBORGGATEN 13
ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 193 384	1 934 903	3 273 000	2 194 000
Andre inntekter	3	793	233 768	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 194 177**	**2 168 671**	**3 273 000**	**2 194 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-4 852	-4 855	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 754	-6 574	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-102 545	-98 588	-103 500	-70 000
Konsulenthonorar	7	-7 074	-22 373	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-198 867	-350 805	-1 527 000	-226 000
Forsikringer		-165 559	-154 153	-170 000	-182 500
Kommunale avgifter	9	-342 409	-292 203	-332 500	-406 000
Energi/fyring	10	-699 815	-754 457	-806 000	-525 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 041	-236 446	-245 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-283 532	-290 541	-282 000	-308 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 174 138**	**-2 313 685**	**-3 585 690**	**-1 987 690**
DRIFTSRESULTAT		**20 040**	**-145 014**	**-312 690**	**206 310**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 868	18 505	0	0
Finanskostnader	13	-289 715	-181 562	-239 000	-308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-268 847**	**-163 057**	**-239 000**	**-308 000**
ÅRSRESULTAT		**-248 807**	**-308 070**	**-551 690**	**-101 690**
Overføringer:					
Udekket tap		-248 807	-308 070		

Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

SAMEIET ROSENBORGGATEN 13
ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	4 853
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**4 853**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 740	8 873
Kundefordringer		0	2 292
Forskuddsbetalte kostnader		0	257 573
Driftskonto OBOS-banken		702 616	1 109 297
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	52
Sparekonto OBOS-banken		110	107
SUM OMLØPSMIDLER		**704 466**	**1 378 195**
SUM EIENDELER		**704 467**	**1 383 048**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 857 332	-3 608 525
SUM EGENKAPITAL		**-3 857 332**	**-3 608 525**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 248 120	4 468 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 248 120**	**4 468 897**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 766	28 964
Leverandørgjeld		264 051	492 317
Påløpte renter		27 670	1 395
Påløpte avdrag		18 192	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**313 679**	**522 676**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 467**	**1 383 048**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Sameiet Rosenborggaten 13

Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC

Thale Gaupset Annika Masud Pedersen Juni Borge Gottschalk

AndrÉ Karama

✔ Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC Oneflow ID 6907739 Side 3 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 159 004
Terrasse	22 380
Bodleie	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 193 384**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

INNBET	193
Skilt	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**793**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

✔ Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC Oneflow ID 6907739 Side 4 / 8

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 754.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 074
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 074**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 406
Drift/vedlikehold VVS	-26 303
Drift/vedlikehold elektro	-21 975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 741
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 495
Kostnader dugnader	-5 947
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 867**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-211 737
Feieavgift	-6 120
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-342 409**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 980
Fjernvarme	-666 836
SUM ENERGI / FYRING	**-699 815**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 656
Diverse leiekostnader/leasing	-51 956
Lyspærer og sikringer	-810
Vaktmestertjenester	-119 556
Renhold ved firmaer	-95 848
Andre fremmede tjenester	-747
Trykksaker	-731
Andre kontorkostnader	-1 276
Porto	-40
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 011
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-283 532**

Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC Oneflow ID 6907739 Side 5 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 832
SUM FINANSINNTEKTER	**20 868**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 094
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-238 183
Renter på leverandørgjeld	-438
SUM FINANSKOSTNADER	**-289 715**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	34 475	
Avskrevet tidligere	-29 622	
Avskrevet i år	-4 852	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-4 852**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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.

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.
ENERGIAVREGNING

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 25 år.
Opprinnelig 2016 -950 000

Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC Oneflow ID 6907739 Side 6 / 8

Nedbetalt tidligere	173 873	
Nedbetalt i år	22 975	
		-753 152
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-1 002 256	
Nedbetalt tidligere	-2 690 514	
Nedbetalt i år	197 802	
		-3 494 968
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 248 120**

✔ Signert 26-03-2024 09:37:49 UTC

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggaten 13 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: K3N0-UXCM-7QREW-B4TCE-4PWQR-E2TT1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K3S9Q-UXCM-7QXEW-B4TCE-8PVQR-LLBAY

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Rosenborggaten 13 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-02 15:27:07 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K3S9Q-UXCM-7QXEW-B4TCE-8PVQR-LLBAY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og valideri av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av et Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 90 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer
Annika Masud Pedersen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Andre Karama stiller til valg som styremedlem for 2 år
Juni Borge Gottschalk stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlemmer
Jacopo Righetti stiller til valg som varamedlem for 2 år

6. VEDTEKTSENDRING

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det står i vedtektene under paragraf 5 punkt 5:

«5-5 Administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og 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.»

Navn på forretningsfører bør byttes fra OBOS Eiendomsforvaltning AS til Solibo AS.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre navnet på forretningsføreren i vedtektenes punkt 5-5, slik at det står:

*«5-5 Administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og* ***Solibo AS*** *og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/****Solibo AS****. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.* ***Solibo AS*** *påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.»*

7. BYTTE AV REVISOR

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ernst & Young AS har varslet om økte priser etter at forretningsføreren ble endret fra OBOS til Solibo AS. Det betyr at sameiet må betale et revisjonshonorar på 15 311,- eks. mva. for revisjon i 2024.

Ved å bytte til BDO, som er samarbeidspartneren til Solibo AS, vil kostnadene for revisjonen reduseres til 7 725,- inkl. mva per år. Dette vil gi sameiet en årlig besparelse på omtrent 11 000 kroner ved å bytte revisjonsselskap.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å bytte revisor fra Ernst & Young AS til BDO for Sameiet Rosenborggaten 13.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0162/25
Vår referanse: 3694174/25893190
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 28

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
510461	105	30.9.1983	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	320	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
30.SEP.83 010461

FOGDEN/SKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Erklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	320		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Livsforsikringsselskapet Gjensidige			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 31542	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	793	21	B	781
2	B	330	22	B	616
3	B	305	23	B	781
4	B	781	24	B	781
5	B	888	25	B	616
6	B	330	26	B	781
7	B	305	27	B	781
8	B	781	28	B	616
9	B	888	29	B	781
10	B	330	30	B	781
11	B	305	31	B	616
12	B	781	32	B	1289
13	B	1218	33	B	781
14	B	305	34	B	305
15	B	781	35	B	330
16	B	1218	36	B	888
17	B	684	37	B	781
18	B	686	38	B	305
19	B	686	39	B	330
20	B	781	40	B	888
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr 10.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Panteretten er prioritert etter 90% av overdragelsessummen ifølge første skjøte til eierne og senere etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Livsforsikringsselskapet GJENSIDIGE
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	320		Oslo

2. Eier

Navn | Fødselsdato (dag, mnd., år)

Livsforsikringsselskapet Gjensidige

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 31542	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
4 1	B	781	21		
4 2	B	305	22		
4 3	B	330	23		
4 4	B	888	24		
4 5	B	781	24		
4 6	B	305	26		
4 7	B	330	27		
4 8	B	888	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		31542	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr 10.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 90% av overdragelsessummen ifølge første skjøte til eierne og senere etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

Dato

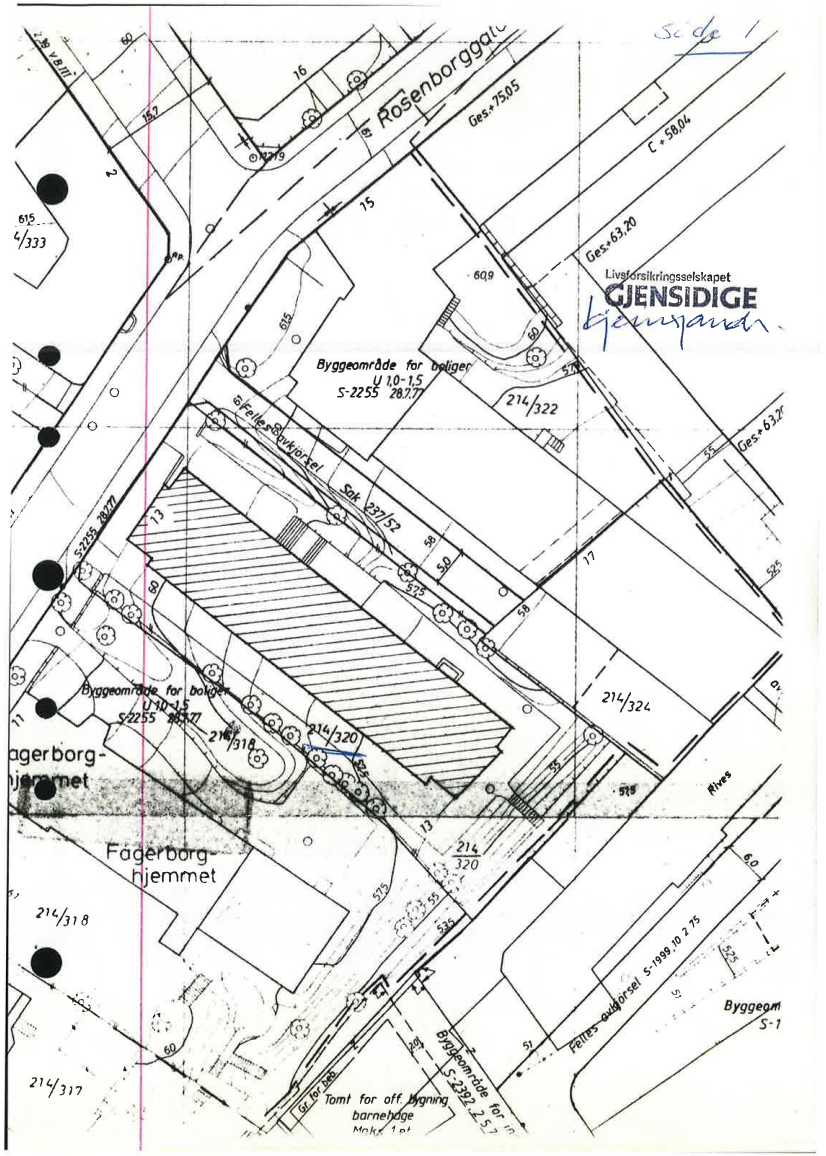
Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

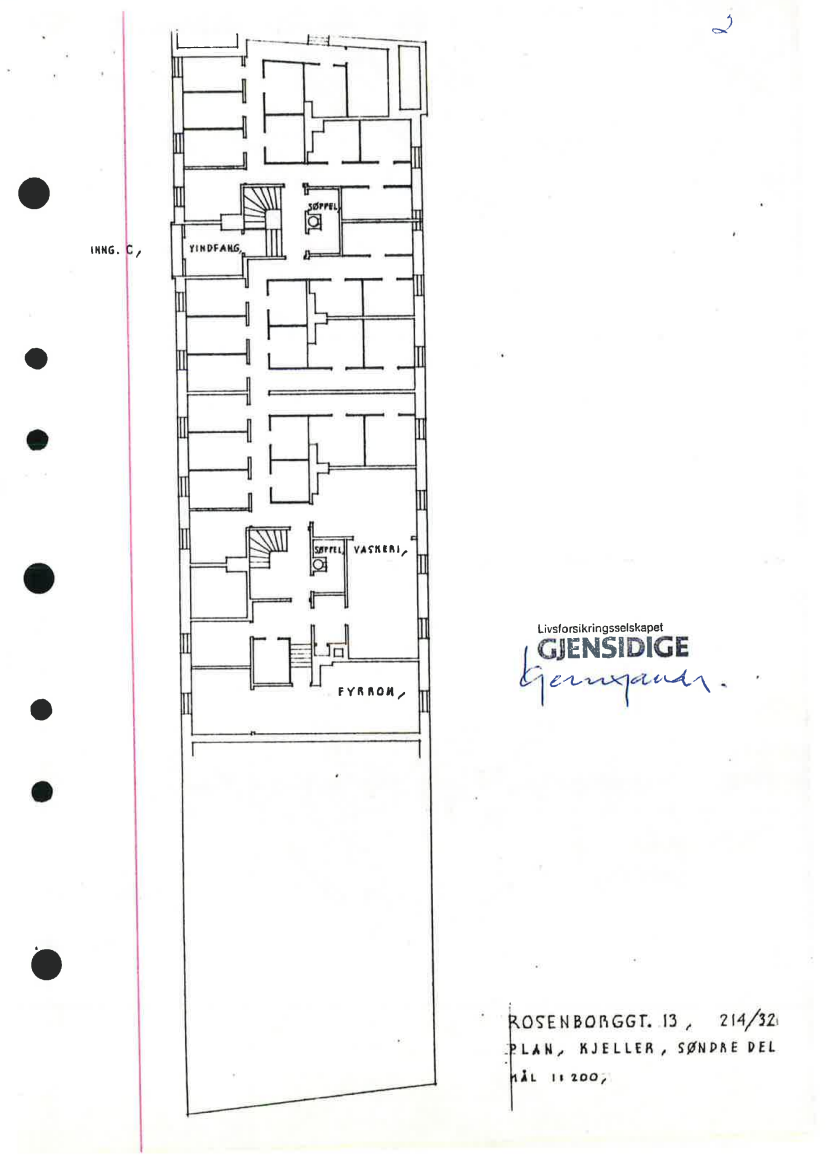
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

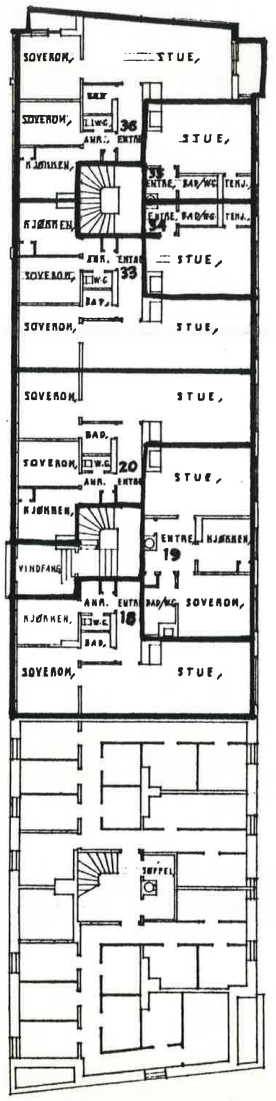


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

3



OPPG. B

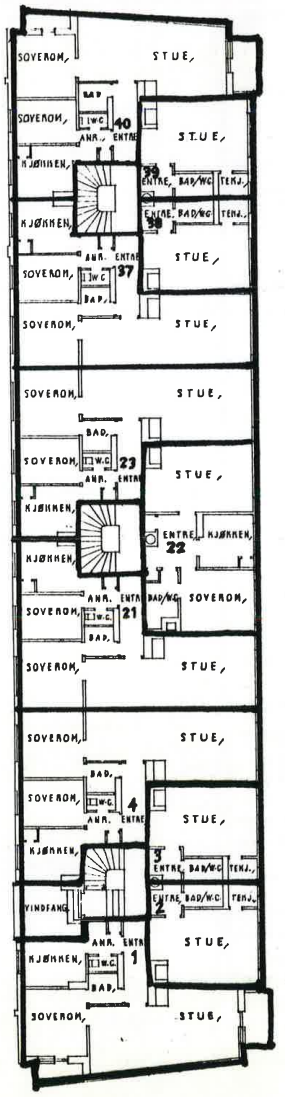
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
Gjensidig.

NORDRE DEL,

ROSENBORGGT. 13, 214/32
PLAN, KJELLER, NORDRE DEL
PLAN, 1. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅL 1:200,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

4



OPPG. A,

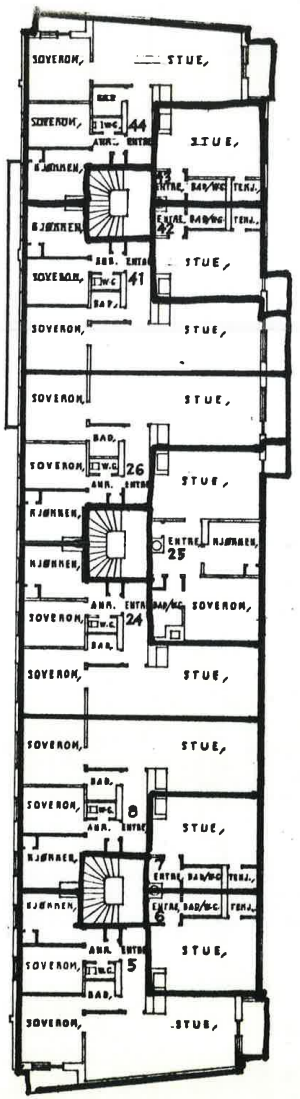
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
Gjensidig.

NORDRE DEL,

ROSENBORGGT. 13, 214/32
PLAN, 1. ETASJE - NORDRE DE
PLAN, 2. ETASJE - SØNDRE DE
MÅL 1:200,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

5



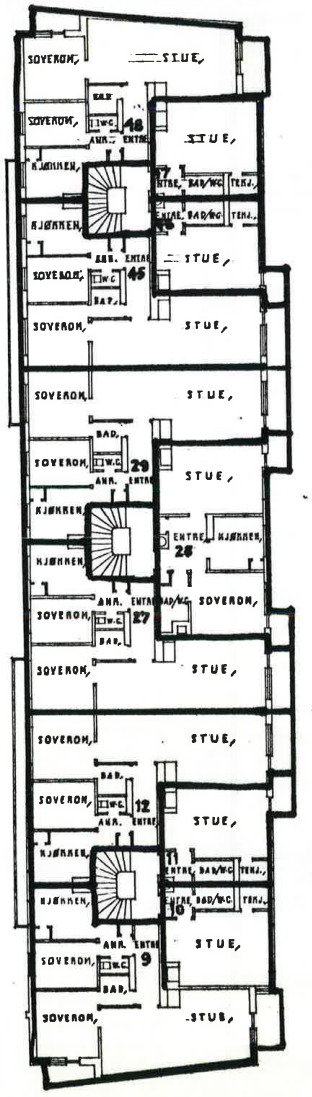
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

NORDRE DEL,

ROSENBORGGT. 13, 214/320
PLAN, 2. ETASJE - NORDRE DEL
PLAN, 3. ETASJE - SØNDRE DEL
MÅL 1:200,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

6



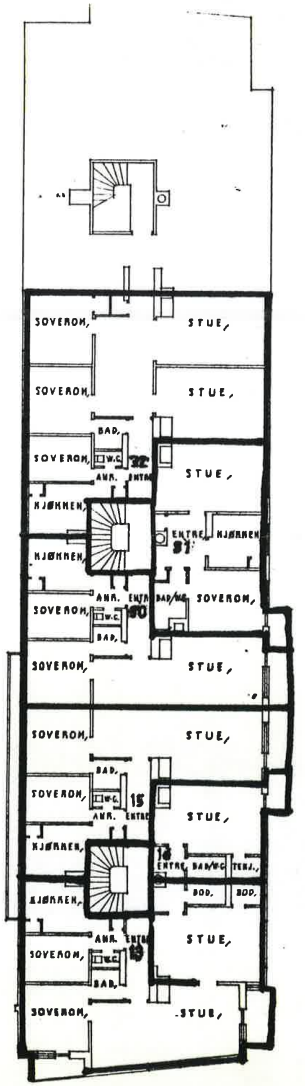
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

NORDRE DEL,

ROSENBORGGT. 13, 214/320
PLAN, 3. ETASJE - NORDRE DEL
PLAN, 4. ETASJE - SØNDRE DEL
MÅL 1:200,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

7



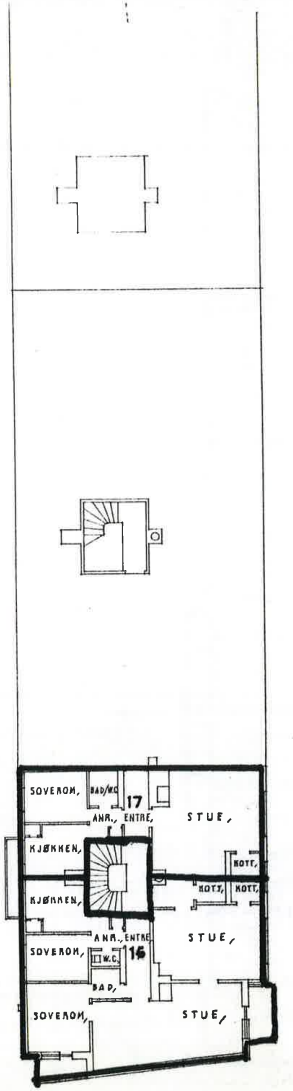
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

kjennpand.

ROSENBORGGT. 13, 214/320
PLAN, 4. ETASJE - NORDRE DEL
PLAN, 5. ETASJE - SØNDRE DEL
MÅL 1:200,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510461/105
Uthentet 2025-03-07 13:16

8



Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

kjennpand.

ROSENBORGGT. 13, 214/320,
PLAN, 5. ETASJE - NORDRE DEL,
MÅL 1:200,

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Snøhetta AS
Skur 39 Vippetangen
0150 OSLO

Dato: 24.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201215422-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 13B	Eiendom:	214/320/0/0
Tiltakshaver:	Ole Gustavsen	Adresse:	Rosenborggata, 0356 OSLO
Søker:	Snøhetta AS	Adresse:	Skur 39 Vippetangen, 0150 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 13 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.10.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215422			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Fasade øst	1.2 A.F-102	18.05.2012	1/13

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2013 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Kopi til:
Ole Gustavsen, Rosenborggata, 0356 OSLO, ole@snohetta.com

Ekspedisjons-Dokument.

angående

på matr.nr. 13 Rosenborggaten.

Innlevert Attestert

M/MS.
J.nr. 946/1935.

Ad: 13 Rosenborggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 15-25.

Gesimshöiden vedtatt i reguleringsrådets möte 12.mars 1935 men bebyggelsesplan og veitekter er ikke endelig vedtatt og stadfestet.

Kotehöider for gesimser er påfört blad 10.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

~~A: § 66,1 for avvikelse fra byggelinjen.~~

B: § 65,1 for at bygningen ikke utföres i full fasadelengde.

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

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

E: § 3,1 c for utvendige vegger i 1½ sten i 1 og 2 etasjer.

Der tiltrenges bygningsrådets undtagelse fra:

F: § 85 for åpning i brannvegg i kjeller.

G: § 104,2 for at etasjehöiden i lyset er 2,50 m.

~~H: § 104,5 og 6 for tekjökkener.~~

J: § 67 for baltorgenes kunstpring og samlet lengde mere en 1/3 av fasadens lengde

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og tingleses.
2. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for forrödne konstruksjoner.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0162/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 13B 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 320, snr 32 (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