NORDVIK

Rosenborggata 10

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rosenborggata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Vedlegg
57	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms hjørneleilighet på Majorstuen. Klassisk bygård, heis og god takhøyde. Internett og varmtvann inkl.

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**136 560,-**
Totalpris	**5 556 076,-**
Fellesgjeld	**119 516,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 122,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en flott 2-roms hjørneleilighet i en velholdt bygård på attraktive Majorstuen. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, gode møbleringsmuligheter og et pent bad med opplegg for vaskemaskin. Soverommet er romslig og har en stor, medfølgende garderobe.

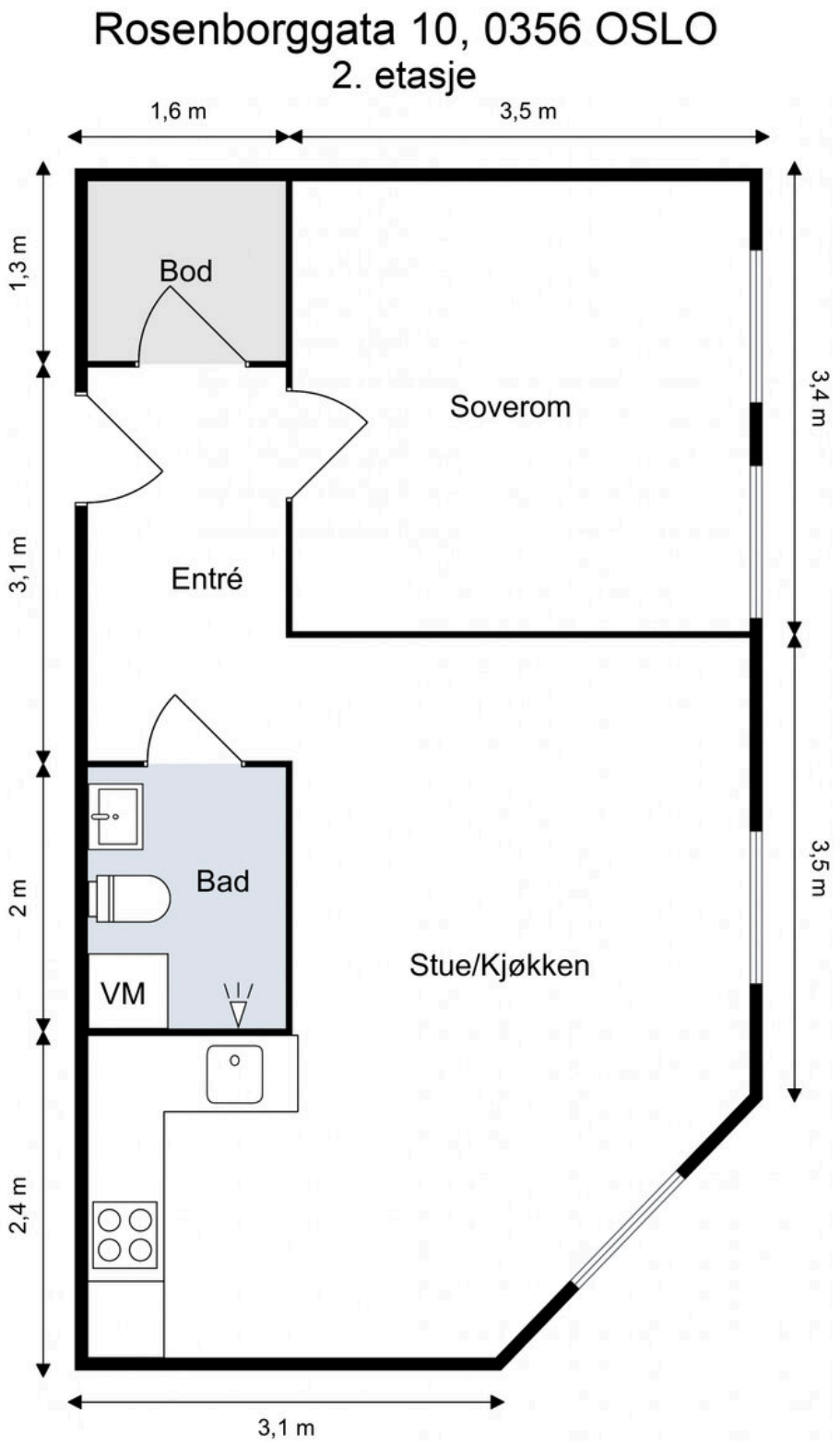
Leiligheten ligger tilbaketrukket og attraktivt til på Majorstuen, samtidig som du har kort avstand til Bogstadveien og et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Fremtredende kvaliteter:

- Flott hjørneleilighet med 2,91 meter takhøyde
- Store, klassiske vinduer
- Bygården ble rehabilitert i 1998/99 og fremstår som godt vedlikeholdt
- Varmtvann og bredbånd inkl.
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


POSITANO
ALBERO DI LIMONE
LOUIS VUITTON








LEXINGTON


LOUIS VUITTON


CHANEL






IPEKENHUS
HAND LOTION
IPEKENHUS
HAND WASH






SAND
10



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0261/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 316, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ulrik Hansen

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
119 516,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 419 516,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 470,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 560,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 556 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 569 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 2,9 kvm.

Standard
Stue:
Romslig og luftig hjørnestue med store, klassiske vinduer og en imponerende takhøyde på ca. 2,9 meter. De store vindusflatene og takhøyden gir et svært godt lysinnslipp og en hyggelig utsikt. Stuen har gode møbleringsmuligheter med god plass til en komfortabel sofaseksjon med tilhørende møbler, samt spisebord for hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en moderne, funksjonell og sosial planløsning.

Kjøkken:
Pent kjøkken med innredning fra Kvik, med en lys og

tidløs utførelse med profilerte/glatte fronter, fliser over benkeplaten og benkeplater i laminat. En praktisk hylleløsning tilfører ekstra oppbevaringsplass og bidrar samtidig til et dekorativt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator. Ventilatoren fungerer også som avtrekk fra badet.

Bad:
Pent og flislagt baderom med baderomsinnredning med ovenpåliggende servant, vegghengt speil og frittstående toalett. Dusjhjørne med dusjdører. Det er videre opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og lysmalt himling.

Soverom:
Svært romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ytterligere møblering som kontorpult eller kommode. Rommet har også god plass til en stor garderobeløsning, som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til knagger og skohylle, samt direkte adkomst til en praktisk innvendig bod. Boden gir ekstra oppbevaringsplass for ytterklær, sko og øvrige eiendeler.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2021:
- Montert dusjdører
- Ekstra solskjerming i stue

2023:
- Installert smartlyspærer med dimmer på soverom og stue

2025:
- Malt baderomstaket

2026:
- Montert nye taklamper i hele leiligheten, jobben ble gjort av elektriker

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Montering av dusjdører på bad. Gjort av RZ Consulting, Zamin Reza

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden til Rosenborggata 10 ble pusset opp høst 2025.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ingen kjennskap om vinduenes alder.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn rapport utført av takstperson jf dette salget.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Etter selger sin kjennskap utført ved boligens forrige salg.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Lys under kjøkkenvifte vil ikke alltid skru seg av.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm er målt gjennom stuen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

2. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. etasje - bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
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. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler. 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 våtrommet.

2. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Det registreres at klosettet bruker lang tid på å fylle seg med vann etter nedtrekk.
Konsekvens/tiltak: Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det anbefales å få toalettet undersøkt og eventuelt utbedret av rørlegger for å sikre normal funksjon.
Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere feil eller vannskader.

Innvendige vannledninger
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Innvendige avløpsrør

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Ventilasjon
Det registreres lite tilluft i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre tilluftsløsninger, for eksempel ved å montere flere eller større ventiler i vinduer eller vegger.
Konsekvensen av utilstrekkelig tilluft er dårlig inneluft, redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

TGIU
2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er utført hulltaking i vegg mot dusjsonen. Veggen er bygget opp av stendere i stål, noe som medfører at det kun er foretatt visuell inspeksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Phillips Hue smartpærer med hub
- Vaskemaskin bad

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med fryser
- Komfyr (stekeovn med koketopp)

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme.
Elektrisk gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 9687 kWh
Strømkostnad forrige år: 13343 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 11.01.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 122,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, forretningsfører, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Felleskostnader: 3 978,-
Bredbånd: 144,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 462 407,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 849 627,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10, orgnr. 984 929 560

Om sameiet
Sameiet Rosenborggata 8-10, org.nr. 984 929 560, består av 70 seksjoner.
Forretningsfører i sameiet er Usbl.
Styreleder i sameiet er Eivind Berg, Mail: eivindberg@me.com

Sameiets hjemmeside: https://www.r810.no/

Følgende tiltak er vedtatt og skal gjennomføres eller er gjennomført i 2026:
· Oppussing av 2 stk komplette trappeganger (R8 og R8x) skal ferdigstilles i 2026.
· Utskifting av 10 vinduer (gjennomført i 2026)
· Utbedring av berederrom og kjellerarealer (gjennomført i 2026)
· Etablering av nytt epoxy kjellergulv, (gjennomført i 2026)
· Installasjon av ny kjellerbelysning (80 armaturer) i R8 og R10 (gjennomført i 2025)
· Kjellervegger som var fuktskadet er slemmet og malt.
· Skiferfliser (R10x), blikk (R8), samt vask og maling av gjerde mot O.V. gate, gjenstår

R8 og R10 – Utbedringer og vedlikehold i 2025:
- Reparasjon av dør og åpninger i søppel huseet
- Utskiftning av løse skiferfliser i R8x
- Reparasjon av blikk på hjørne ved inngang R8 (påkjørt av taxi)
- Vask og maling av gjerde mot Ole Vigs gate
- Kapping av steinvegg for å tilrettelegge for fremtidig utleie av parkeringsplasser
- Utbedring av skadet kjellervegg i R8
- Fjerning av graffiti og maling av vegg i 2. etasje R8
- Maling av metallrekkverk, trappesider, vegger og tak i trappeganger i R8
- Utbedring av varmtvannsbereder-rom i R8: vegger og nytt støpt gulv
- Maling av kjellertrapp vegger i R8
- Utskifting av 12 vinduer i fellesarealer R810
- Reparasjon av bod dør i R10 (kjeller 207) etter innbrudd
- Fjerning og legging av ny vinyl i kjellergang (ca. 25 m²) i R8 og R10
- Kjellerbelysning ca.80 taklamper) i R8 & R10 (Gjennomført)
- Fasade R10 Front utbedring (startet 11.08.25 – forventes ferdigstilt i november 2025)

Styret skriver følgende pr. mail 28.08.2026:
"Det er ikke planlagt noe større vedlikeholdsarbeid i Rosenborggaten for 2026".

Tidligere vedlikehold og rehabilitering:
2021 Rehabilitering fasade og bakgård. Elektro-Sivert AS er selskapet som monterte Defigo-ringeklokkesystem. Asfalten er fjernet i bakgården med granittkanter og det er lagt nye heller i bakgården, gjennom portalen ned til gatekant. Dreneringsarbeid er gjennomført både i bakgården og P-område mot R10 bygget. Epoxy i kjelleren i R10 er gjennomført kun der det var nødvendig.
2018 Utarbeidet tilstandsrapport OBOS Prosjekt og reparert takrenner og nedløpsrør. Tetting av vannlekkasje fra tak og reparasjon av balkonger.
2017 Utbedring av avfallshus.
2016 Utskifting vifter, utbedret varmtvannsberedere i 8 og brannluker i alle oppganger.
2015 Utskifting vinduer 2.omgang.
2014 Utskifting av en del vinduer og fasaderehabilitering.
2012 Maling av fasade.
2008 Diverse (Nytt gulvbelegg i trapperom og nye varmtvannsberedere).
2007 Fellesområder + fasade (Oppussing og maling av trappeoppganger, oppussing av fasade).
1998 Rehabilitering av nr. 10 (Fullstendig inne- og uterehabilitering).
1995 Rehabilitering av nr. 8 (Fullstendig inne - og uterehabilitering).

Se vedlagte dokumenter fra Årsmøtet for utfyllende informasjon.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon må meldes til styret/regnskapsfører for registrering.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner § 23.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 119 516,-pr. 30.08.2026

Sikringsordning: nei.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15162048616, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 233
Saldo per 30.08.2026: 7 902 445
Andel av saldo: 119 516
Første termin/første avdrag: 01.05.2026 (siste termin 01.01.2046)
Refinansiering av gmlt lån + opplåning til bunnledninger

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres vår- og høstdugnad hvert år.
Oppmøte belønnes derfor med 300kr i reduksjon på husleien for påfølgende måned.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, etter husordensreglenes punkt 7, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Brudd eller overtredelser blir fakturert med 1000kr til seksjonseier.

Sameiets forsikring
Fremtind forsikring AS
Polisenr. 23490214

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 742 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Området er et av Oslos mest etterspurte nabolag, med en rekke butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. populære Bogstadveien/Hegdehaugsveien som er en "multibrand" gate med "al" du trenger.

Majorstuen stasjon noen minutters gange unna, og som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går en kort spasertur fra boligen.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Her finner man alt av butikker, restauranter, barer mm. Det er også kun en kort gåtur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innenfor gangavstand med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet. Turstier, dammer og grøntområder i parken er perfekt for solfylte dager. Populære Stensparken, Marienlyst, St.Hanshaugen, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Sats Bislett, samt eksklusive Artesia med både trening og spa og Barrys Bootcamp. Fine muligheter for løpe/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen (HIO), Universitetet på Blindern (UIO) og BI i Nydalen.

Boligen har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.12.1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også følgende:
- Rosenborggata 10 - WC-anlegg - Exdok (attestert) - 1929
- Rosenborggata 10 - Innredning toalett, tekjøkken og toalett rom i 1-3 etg - Ferdigattest - 1970
- Rosenborggata 10 (reg 8) - Rehab + ombygging (bruksendring fra skole og internat til leiligheter) -

Ferdigattest - 1999
Dokumentene følger vedlagt.

Byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger fra byggeåret, da bygget opprinnelig var regulert og benyttet som skole og internat. På de opprinnelige tegningene er det derfor inntegnet stuer i området hvor dagens leilighet ligger. I 1999 ble det gjennomført en ombygging og bruksendring fra skole til leiligheter. Tegningene fra ombyggingen stemmer overens med dagens planløsning. Tegningene følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 med endrede reg. bestemmelser i S-2937, datert 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11638 - Byggesak
Mottatt sak: 06.10.2025
Saken er en fortsettelse av sak 202210273
Saken omhandler oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen.

- Schønings gate 1A - oppføring av tre balkonger på fasade 1 og tre balkonger på fasade 2
Saksnummer: 2026/08406 - Byggesak
Mottatt sak: 20.07.2026
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/214/316/43:
10.12.1891 - Dokumentnr: 954137 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:316 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1893 - Dokumentnr: 900346 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Rosenborggt. 10.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:316 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1999 - Dokumentnr: 11190 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av: Snr: 34
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1550/2898
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon: Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/2949

09.03.2001 - Dokumentnr: 13568 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk: Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/2958
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.33.

13.03.2000 - Dokumentnr: 14694 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:319
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (fastpris) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 737,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 562,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. september 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A

0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Rosenborggata 10

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

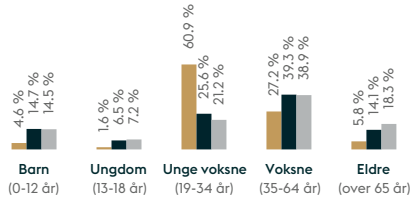
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

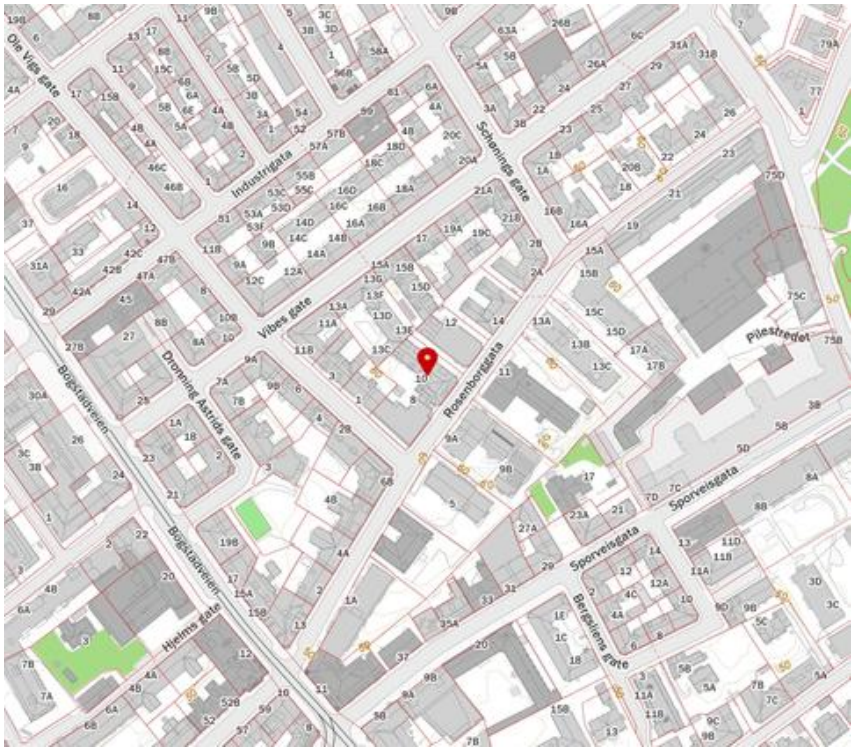
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Den tysk-norske	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
SATS Fagerborg	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
21-0261/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 10, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ulrik Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2021

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: 23490214
Forsikret i: DNB Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Montering av dusjdører på bad. Gjort av RZ Consulting, Zamin Reza

---

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: Fasaden til Rosenborggata 10 ble pusset opp høst 2025.

---

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap om vinduenes alder

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn rapport utført av takstperson jf dette salget

---

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? Etter selger sin kjennskap utført ved boligens forrige salg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lys under kjøkkenvifte vil ikke alltid skru seg av.

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: 21-0261/26

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Rosenborggata 10 , 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 316, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1847 **Referansenummer:** LF2096

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1894. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1894. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt: 2,91 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

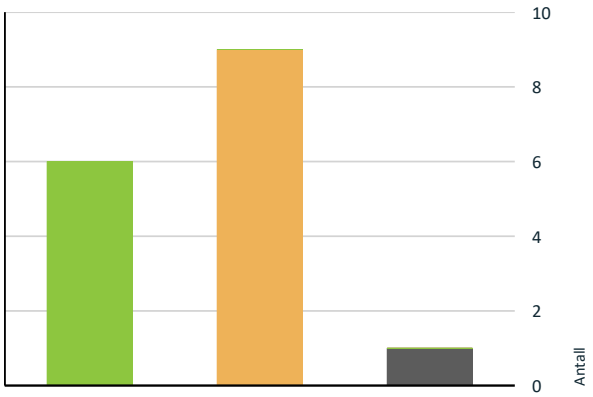
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger fra bruksendringen stemmer med dagens bruk. De opprinlige byggetegningene stemmer ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1894

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1894. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt: 2,91 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm er målt gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredet, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
• 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 våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det registreres at klosettet bruker lang tid på å fylle seg med vann etter nedtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å få toalettet undersøkt og eventuelt utbedret av rørlegger for å sikre normal funksjon.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere feil eller vannskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg mot dusjsonen. Veggen er bygget opp av stendere i stål, noe som medfører at det kun er foretatt visuell inspeksjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det registreres lite tilluft i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre tilluftsløsninger, for eksempel ved å montere flere eller større ventiler i vinduer eller vegger.
Konsekvensen av utilstrekkelig tilluft er dårlig inneluft, redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst å være fra ukjent årstall.

Tilstandsrapport

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

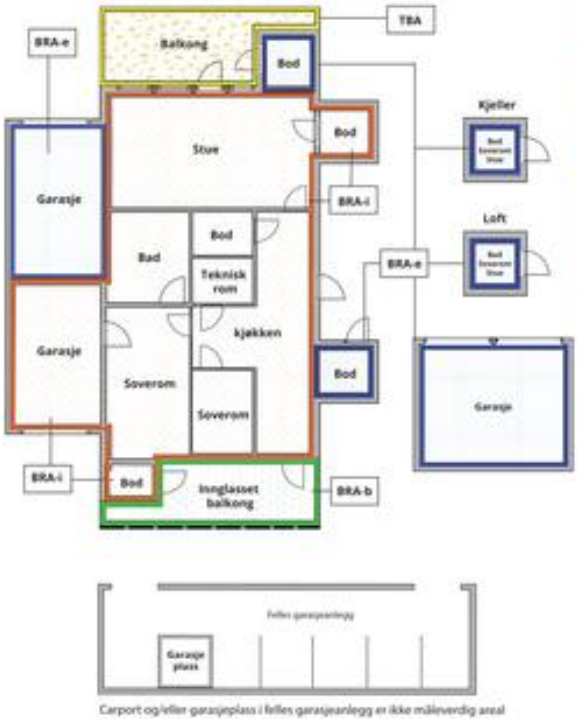
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 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.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	45			45	
Kjeller		3		3	
SUM	**45**	**3**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,9 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra bruksendringen stemmer med dagens bruk. De opprinlige byggetegningene stemmer ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ulrik Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	316		43	1742 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 10, 0356 OSLO

Hjemmelshaver
Ulrik Hansen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10	45 / 2958	BOLIGBYGGELAGET USBL	984929560

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	23490214			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	31.08.2026		Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rosenborggata 10
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	316
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	80518102
Bolignr.	H0208
Merkenr.	A2021-1266891
Dato	21.05.2021



Innmeldt av	Anna Gran Berild

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, den 02.06.2025 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Innkallingen inneholder sameiets **årsrapport og regnskap for 2024**. Styret håper du leser gjennom hele innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 8-10 S/E den kommende perioden.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme per seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

- -

Fullmakts-blankett leveres styre i signert stand før oppstart av Årsmøte!

Herved gis fullmakt til

Navn seksjonseier og seksjons nummer ..... **S-** .....

som kan representere og avgi stemme for:

Navn seksjonseier og seksjons nummer ..... **S-** .....

Dato:

Signatur: .....

Innkalling til årsmøte

Ordinært Årsmøte i Rosenborg gata 8-10 S/E
den 02.06.2025 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av de stemmeberettigede
   - Valg av en til å føre protokoll Årsmøte og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   - Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - Styrehonorar endres ikke

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - Forslag om å stemme over utleiepris for P-område mot Ole Vigs gate
   - Øvrige forslag som er planlagt behandlet, se listen på siste siden

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **Styrets leder er på valg,** dersom ingen andre melder interesse, fortsetter dagens leder i vervet.
   - **Et styremedlem ønsker å gi fra seg stafetten.** Én interessent har allerede meldt seg.
     Styret oppfordrer alle til å melde interesse til et styreverv

Oslo den 23.05.2024
Styre i Sameie Rosenborggata 8-10

Eivind Berg	Andreas Hartmann	Ole Irgens
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Berg	Holtveien 3b, 1177 Oslo
Styremedlem	Andreas Hartmann	Rosenborggata 8, 0356 Oslo
Styremedlem	Ole Irgens	Rosenborggata 10, 0356 Oslo

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn.

Generelle opplysninger om Rosenborggata 8-10 S/E
Sameiet består av 70 seksjoner.
Rosenborg gata 8-10 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984929560, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 8-10
Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosenborg gata 8-10 S/E har **ingen** ansatte.

Forretningsførsel, regnskap og revisjon
Forretningsførselen utføres av Eivind Berg og faktureres via eget selskap (DSN AS) i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er HURD Regnskap (våre kontakter er Marit Sandsbraaten og Zaina Aljumaily). Sameiets revisor er Ernst Young (vår kontakt er Camilla Klæstad Temte)

STYRETS ARBEID 2024/2025

- **Brannrelatert**
  - Noen har slått fysisk i alarmsentralen (antagelig med hånd) og utløst brannluker (takvinduer som åpner seg automatisk for å slippe ut røyk ut av gangene ved brann). Disse har blitt stående over flere dager uregistrert som har ført til at regn har kommet i trappegangene som igjen lokalt har skadet gulvbelegg. Straks styre fikk vite dette er dette håndtert. Årlig kontroll av Jet Bramo på brannavtrekk (takvinduer) er gjennomført. Nødvendige patroner er skiftet den 2025-01-14 - Theodor Amundsen

- **Dugnad og søppelkasser**
  - **Vår- og høstdugnad 2024**
    Dugnad ble gjennomført 07.05.2024 (vår) og 22.10.2024 (høst).
    Det er fortsatt utfordringer med at større gjenstander blir hensatt på fellesarealer i stedet for levert til gjenvinningsstasjon. Til tross for kameraovervåking gjentas dette.
    Tomwil har fakturert en bot på Kr. 10.000 grunnet funn av bilbatteri i konteiner – dette må unngås.
    Søppelhuset er ryddet og manuelt feid jevnlig.

- **Fellesareal** mot Ole Vigs gate
  - Fellesarealet mot Ole Vigs gate ved næringslokalene, vurderes leid ut til næringslokale-eier

- **Generelt:**
  - Leverandørlisten er oppdatert med kontaktpersoner og deres telefon- og e-postinformasjon.
  - Håndteringen av julelys er gjennomført
  - Sameier-listen er forsøkt holdt løpende oppdatert samt nytt (AH) registreingsskjema opprettet
  - Beboerlisten for R810 er kontinuerlig oppdatert
  - Leietagere er registrert både i https://webadmin.defigo.no/ samt eget excel oversikt

- **Hjemmeside**
  - Hjemmeside www.r810.no blir jevnlig oppdatert. Nyttig info ligger på siden for selvhjelp, styre oppfordrer alle til å søke etter ønsket informasjon der før de kontakter styret.
  - Forslag til hjemmesideinnhold bes sendt styre@r810.no
  - *Epost er flyttet fra www.One.com **til Microsoft** grunnet tilgang til Exchange epost-server*

- **E-post**
  - Epost serveren for styre@r810.no eposten har vært en stund ut av funksjon, men reaktivert straks styre fikk vite om det. Styre kjenner ikke til noen nevneverdige saker som ikke har kommet frem, men ber de av dere som ev. savnet svar ta direkte kontakt med styre.

- **Inngangsdører**
  - Dørbeslaget for søppelhuset har en løsning som ikke er tilfredsstillende, da det kan låses opp ved å tre armen på motsatt side og låse opp. Det er besluttet å utbedre dette.

- **Vaktmestertjenester**
  - Tjenesten blir delvis utført av DSN AS og Maximum Service AS ved bruk egne og R810 redskaper.

- **Leverandøravtale trappevask**
  - Styret er fornøyd med innsatsen til Maximum Service AS. De har støvsugd inngangspartiene vinterhalvåret, spesielt ved heisene og heis-dørene, for å redusere heisstopp og unødvendige og dyre heisdør-reparasjoner. Dette har fungert tilfredsstillende.

- **Kjeller belysning fellesarealer**
  - Dårlig belysning er en gammel problemstilling som flere og flere har påpekt må håndteres.
  - Det er besluttet i EOÅ 28.04.2025 å oppgradere til nye LED lamper med PIR-sensor i begge kjellere (R10 og R8).

- **Markeringslys fellesarealer**
  - Det er totalt 30 stk markeringslys som er skiftet ut til nye (de gamle var direkte brannfarlige).

- **Leverandøravtale Låsesmed**
  - Sameiet har en mangeårig avtale med AS Servicesentralen Lås og Nøkkel på Majorstua (SLNM).
  - På oppfordring fra styret har SLNM sendt oss en LAN og K-lister som dokumentasjon for egenkontroll. (for de som behøver den kan trykke her Låsplan).
  - Flere har opplevd problemer med å åpne R8 og R10x døren, disse sylinderne er smurt opp gjennom hele året.

- **Porttelefonsystem – DEFIGO**
  - To av fire DEFIGO-paneler (R10 og R8x) ble stjålet. Nye paneler ble montert 21. februar 2025 (supportsak 31579), uten kostnad for sameiet. DEFIGO har imidlertid informert (e-post 28.02.2025) at fremtidige tyverier/hærverk ikke dekkes, og må håndteres via sameiets forsikring. Som kompensasjon er fire måneders leie kreditert for perioden uten porttelefon. Ny sikkerhetsramme er montert kostnadsfritt for å redusere risiko for skade/tyveri.
  - Vi har serviceavtale for anlegget; dekning skjer via bygningsforsikringen hos DNB/Fremtind. Nye beboere/registrerte leietakere laster ned DEFIGO-appen via App Store. Bruksveiledning finnes nederst på www.r810.no
  - Styret har bistått ved registrering utenfor DEFIGO`s åpningstid, men ellers skal henvendelser om navneendringer og RFID rettes direkte til DEFIGO.
  - Tapte RFID-brikker kan kjøpes via DEFIGO.

- **Heis (KONE)**
  Ifbm. Heisleverandørskifte i 2023 var både service og alarmavtale sagt opp, men selve alarmtilkoblingen var ikke omprogrammert til ny leverandør (TKE). Dette skapte en det administrasjon som etter lang tid ordnet seg først i slutten av 2024.

- **Heis (TKE)**
  Den hyppige heisstansen som førte til flere servicebesøk, har roet seg etter lang dialog og justering av TKE`s rutiner. Dette var en prosess som tok ett år. Alle fakturaer er nå betalt. Ved heisstans er det **Avarn Security Customer Support** som man kommer til ved å «Trykke på Alarm-knappen i heisen»

- **Revisor Ernst Young Revisjon.**
  Vi er fornøyde med revisortjenesten Ernst Young

- **Bygg vedlikehold**:
  - Planlagt nødvendig vedlikehold og oppgraderinger for R810 er stemt for på det ekstraordinære Årsmøte den 28.04.2025 hvor 8 av 8 stemte for samtlige punkter (se i vedlagt protokoll)

- **Støy i bakgården**
  - Styret har mottatt meldinger om gjentatt støy (en som trente med åpent vindu), lyden fikk forsterket gjenklang i bakgården (startet i august.2024) på tider av døgnet som forstyrrer naboer. Vi minner om at bakgården er et fellesareal, og vi oppfordrer alle til å vise hensyn, spesielt på kvelds- og nattestid.
  - Vi ber alle beboere og leietakere om å bidra til et godt bomiljø ved å holde støynivået nede og respektere sameiets ordensregler.

- **Heiskontrollen**
  Det er to år siden Heiskontrollen AS kontrollerte deres løfteinnretning(er) sist, og det er igjen tid for lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-9 og Teknisk forskrift (TEK), er eier ansvarlig for at en løfteinnretning til enhver tid er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det gjennomføres sikkerhetskontroll hvert annet år. Sikkerhetskontroll kommer i tillegg til en eventuell service/vedlikeholdsavtale med et ettersynsfirma.
  Dette er gjennomført 28.01.2025 Heiskontrollen AS (www.nhk.no)

- **Rørlegger**
  Etter gjennomgangen av anlegget er det avdekket kritiske lekkasjer på avløpsrørene i berederom R8, samt en lekkasje på varmtvannskobberøret i gangen utenfor teknisk rom.
  Jobben er utført av Nordisk vann og varme AS

- **Takmotorer på R8 tak**
  Etter flere kartlegginger er det registrert 32 takmotorer, hvorav 20 er defekte.
  Hver seksjonseier må selv kontrollere at korrekt ventilator er installert på kjøkkenet. Feil ventilatortype gir ingen effekt. Informasjon ble sendt ut 17.03.2025, og styret har ikke mottatt tilbakemeldinger. For alle som ønsker å kjøpe korrekt kjøkkenventilator kan kontakte Aarseth Boligventilasjon AS

- **Etasjeskilt og merking:**
  Sameiet R810 har nå fått etasjeskilt som tydelig viser hvilken etasje man befinner seg i. I tillegg er dørene i mellomganger og kjeller merket med selvlysende skilt for økt orientering og sikkerhet.

- **Oslo Fasadevask**
  OFV er vår leverandør av «snø og istapp fjerning fra bygg» på de verste vinterdagene.
  OFV har vært flinke og vi er fornøyde med tjenesten

- **Stil Tekstilservice**
  Er vår leverandør på dørmatter som har gjort en god jobb

- **Fasade front R10:**
  Fasadefronten på R10 er inspisert med lift, og det er tatt bilder i samarbeid med Oslo Liftutleie.

- **Næringslokale R8 / AniCura Dyreklinikk Majorstuen:**
  Det har vært utfordringer med fluer og larver, som har medført omfattende oppfølging. I 2023/2024 ble et skadet avløpsrør lokalisert ca.4m dypt og 15m fra lokalet. Rørskaden er notert og kan potensielt være en mulig inntrenging av fluer i fremtiden. Mulig tiltak er å blåse inn en ny hinne.

- **Vann- og avløpsetaten:**
  Det ble gjennomført tilsyn på R810 den 03.04.2025.

Protokoll fra Ekstraordinært Årsmøte – 28.04.2025
På neste side følger protokollen fra ekstraordinært årsmøte avholdt 28. april 2025.
Totalt deltok 8 stemmeberettigede – 5 seksjonseiere og 3 ved fullmakt.
Møtet ble gjennomført ved opplesning og avstemming punkt for punkt, med krav om 2/3 flertall for godkjenning.
Resultat: Alle 8 stemte for samtlige forslag – alle punkter ble dermed enstemmig vedtatt med tilstrekkelig flertall.
Vedtakene omfatter planlagte oppgraderinger i sameiet.

R810
Ekstraordinært
Årsmøte

Rosenborggt 8-10 S/E

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Rosenborggt 8-10 S/E

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: R10

Til stede: ..5..... seksjonseiere,

..3..... representert ved fullmakt, totalt .....8.....stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Eivind Berg

---

1 Konstituering
A Valg av møteleder
Som møteleder ble Eivind Berg foreslått

Vedtak: Ja

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

Vedtak: Ja

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble **Andreas Hartmann** foreslått, og som protokollvitne ble

Ole Ingens .....foreslått.

Vedtak:

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Ja

R810
Ekstraordinært
Årsmøte

1. Orientering om tidligere **vedtatte saker**

- **Rehabilitering av fasade på R10 mot Rosenborggata**
  Vedtak fattet på ordinært årsmøte 23. mai 2024

- **Rehabilitering av tak i trappegang og taksjakt R8, samt skadet gulv i trappeganger i R8 og R8x**
  Vedtak fattet på ordinært årsmøte 7. juni 2023

-

2. Saker til behandling

Følgende tiltak foreslås behandlet:

- **R8 og R10 – Generelle utbedringer og vedlikehold**
  - Reparasjon av dør og åpninger i søppel huset **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utskiftning av løse skiferfliser i R8x **(Vedtak:** Ja **)**
  - Reparasjon av blikk på hjørne ved inngang R8 (påkjørt av taxi) **(Vedtak:** Ja **)**
  - Vask og maling av gjerde mot Ole Vigs gate **(Vedtak:** Ja **)**
  - Kapping av steinvegg for å tilrettelegge for fremtidig utleie av parkeringsplasser **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utbedring av skadet kjellervegg i R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Fjerning av graffiti og maling av vegg i 2. etasje R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Maling av metallrekkverk, trappesider, vegger og tak i trappeganger i R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utbedring av varmtvannsbereder-rom i R8: vegger og nytt støpt gulv
  - **(Vedtak:** Ja **)**
  - Maling av kjellertrapp vegger i R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utskifting av 12 vinduer i fellesarealer R810 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Reparasjon av bod dør i R10 (kjeller 207) etter innbrudd **(Vedtak:** Ja **)**
  - Fjerning og legging av ny vinyl i kjellergang (ca. 25 m²) i R8 og R10 **(Vedtak:** Ja **)**
  - **Kjellerbelysning** ca.80 taklamper) i R8 & R10 **(Vedtak:** Ja **)**

- **Øvrige kostnader og investeringer**
  - R810: Kr 80.000 (kr 20.000 per seksjon, fire seksjoner) for arbeidskostnader til vindusutskifting **(Vedtak:** ..Ja..**)**
  - R810: Innkjøp og montering av 70 nye postkasser med digitale navneskilt **(Vedtak:** ..Ja..**)**
  - R8: Installering av én ny takmotor **(Vedtak:** ..Ja..**)**
  - R8: Installering av én ny kjøkkenventilator (Villavent/Systemair/Flexit), to soner med spjeld **(Vedtak:** ..Ja..**)**

Den **totale investeringen** inkluderer alle ovennevnte punkter, disse utgjør samlet sett en investering **på 3,8 millioner.** Hvis samtlige punkter blir vedtatt vil 3,8 millioner utgjøre mindre enn kr.500 pr. seksjon (i snitt) i økt husleie pr.mnd. Det er i så tilfelle snakk om et annuitetslån over 20 år i DNB.

Sameiere har nå stemt over alle punkter og flertallet er for å finansiere ovennevnte ved å;

(Vedtak: ..Øke dagens DNB-lån..**)**

Møtet ble hevet 28.04.2025 kl.: ..19:05..

Protokollen signeres av møteleder og protokollvitne

Fører av protokollen var: Andreas Hartmann

Protokollvitne:

Ole Irgens

Forretningsfører R810
Eivind Berg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. NOTE: 12

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 2 549 377
Inntekten er kr. 958 lavere enn budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen Kr. 2 555 065
Dette er kr.794 541 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke gjennomførte planlagte tiltak som er skjøvet til år 2025.

Resultat
Årets resultat er underskudd på kr.306 224.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å ta Omløpsmidler kr. 823 881 minus Kortsiktig gjeld kr.531268. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr.292 613**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr.1 691 000 men brukt kr.605 298
Langsiktig banklån på kr.4 300 000, er redusert til kr.3 857 818 pr.31.12.2024

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå.
Det er budsjettert med kr.200 000 i energikostnader for 2024, men det ble brukt kr.166 288
Dette er besparelse på kr. 33 712

Forsikring
Forsikringspremien for 2024 var blitt budsjettert med kr.136 506 og det har ikke vært noen endringer.

Forretningsførsel:
Dekkstativ Norge AS

Bank - DNB lån
Opprinnelig banklån på kr.4 300 000, **utgjør kr.3 857 818** pr.31.12.2024, annuitetslån med dagens rentesats på 7,7% over 20 år.For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i DNB-banken (pr. 1.1.2024)
Driftskonto 0,00 % p.a

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2025.
For øvrig, vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Husleieøkning – begrunnelse
Økningen i husleien er nødvendig for å finansiere følgende vedtatte oppgraderinger:

- Ny fasadefront på R10
- Ny kjellerbelysning i R8 og R10
- Oppgradering av baktrapper i R8 og R8x
- Nye postkasser i R8 og R10
- Diverse reparasjoner og vedlikehold

Sameiet utvider eksisterende DNB lån med 3,8 millioner kroner.
Dette medfører en økning i felleskostnadene på kr 499 per seksjon per måned, gjeldende fra 1. juli 2025.
Økningen er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025 og er reflektert i det oppdaterte budsjettet.

Merk: Punktet er ferdigbehandlet og skal ikke stemmes over.

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 429 842	2 273 200	2 550 335	2 970 335
Andre inntekter p-plass og internett		119 535	117 602		135 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 549 377**	**2 390 802**	**2 550 335**	**3 105 335**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	16 920	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	120 000	100 000	120 000	120 000
Revisjonshonorar	5	21 838	19 851	20 000	22 000
Regnskapshonorar	6	100 304	95 215	100 000	100 000
Konsulenthonorar	6	80 985	67 500	20 000	85 000
Drift og vedlikehold	7	605 298	1 160 806	1 691 000	599 500
Forsikringer		136 506	144 328	136 506	136 506
Kommunale avgifter	8	650 353	474 095	490 000	650 000
Energi/fyring		166 288	201 511	200 000	180 000
TV-anlegg/bredbånd		424 683	344 358	400 000	440 000
Andre driftskostnader	9	231 889	240 201	158 000	216 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 555 065**	**2 861 965**	**3 349 606**	**2 563 606**
DRIFTSRESULTAT		**- 5 687**	**- 471 163**	**- 799 271**	**541 729**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	723	124	-	700,00
Finanskostnader	11	- 301 260	- 265 233	- 304 620	- 332 677
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**- 300 537**	**- 265 108**	**- 304 620**	**- 332 677**
ÅRSRESULTAT		**- 306 224**	**- 736 271**	**- 1 103 891**	**209 052**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap					
Øking udekket tap		- 306 224			

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02
visma sign
www.visma

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

BALANSE 31.12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer		196 507	57 685
Forskuddsbetalte kostnader		198 504	227 158
Bankinnskudd		428 869	901 429
SUM OMLØPSMIDLER		**823 881**	**1 186 272**
SUM EIENDELER		**823 881**	**1 186 272**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital 1.1		- 3 258 981	- 2 522 710
Årsresultat	12	- 306 224	- 736 271
SUM EGENKAPITAL		**- 3 565 205**	**- 3 258 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 857 818	3 968 903
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 857 818**	**3 968 903**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		226 140	57 675
Leverandørgjeld		244 343	364 782
Påløpte renter	13	25 160	25 113
Annen kortsiktig gjeld	14	35 625	28 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 268**	**476 350**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**823 881**	**1 186 272**
Pantstillelse			-
Garantiansvar			-

06.05.2025
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg | Ole Kvaal Irgens | Andreas Hartmann

visma sign

Noter til årsregnskap 2024

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 DNB bank. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

	2024	2023	Budsjett 2025
NOTE: 2			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Felleskostnader	2 429 842	2 273 200	2 970 335
P- plass (Kr. 15000) Internett (Kr. 120000)	119 535	117 602	135 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 549 377**	**2 390 802**	**3 105 335**
NOTE: 3			
PERSONALKOSTNADER			
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**16 920**	**14 100**	**14 100**

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

NOTE: 4			
STYREHONORAR			
Honorar til styret	**120 000**	**100 000**	**120 000**

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6 konsulenthonorar.

NOTE: 5			
REVISJONSHONORAR			
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon	**21 838**	**19 851**	**22 000**
NOTE: 6			
KONSULENTHONORAR			
Honorar regnskap HURD	100 304	95 215	100 000
Honorar for økonomisk rådgivning (Styreleder fakturerer for honorarer fra egen AS)	80 985	67 500	85 000
SUM KONSULENTHONORAR	**181 289**	**162 715**	**185 000**
NOTE: 7			
DRIFT OG VEDLIKEHOLD			
Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 296	867 085	55 500
Drift og vedlikehold utvendig anlegg	98 394	47 239	96 000
Ringeklokkesystem DEFIGO	30 645	32 648	33 000
Heis KONE	- 2 746	15 251	-
Lås og Nøkkel	16 990	-	17 000
Kamerasystem/overvåkning	93 750	-	95 000
Konteinerleie Tomwil (Dugnad)	25 053	11 172	25 000
HEIS ThyssenKrupp	89 391	97 259	85 000
Vaktmester	185 651	72 432	180 000
Andre kostnader	11 875	17 722	13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**605 298**	**1 160 808**	**599 500**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02
visma sign
www.visma

NOTE: 8	2024	2023	Budsjett 2025
KOMMUNALE AVGIFTER			
Renovasjonsavgift	650 353	474 095	650 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**650 353**	**474 095**	**650 000**

NOTE: 9			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Renhold	117 639	130 821	120 000
Leie datasystemer	18 815	25 524	19 000
Spesialverktøy/Hjelpeverktøy	927	26 845	1 000
Datautstyr (hardware)	1 932	5 504	-
Hjemmeside vedlikehold	49 619	33 750	46 000
Dugnad	3 931	2 314	5 000
Kontorrekvisita	3 638	1 635	6 000
Annen kontorkostnad	1 783	1 653	-
Bank og kortgebyrer	9 474	10 608	9 000
Andre kostnader	10 309	1 549	7 500
Gebyrer og forsinkelsesrenter	13 822	-	3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**231 889**	**240 203**	**216 500**

NOTE: 10			
FINANSINNTEKTER			
Annen renteinntekt	723	124	700
SUM FINANSINNTEKTER	**723**	**124**	**700**

NOTE: 11			
FINANSKOSTNADER			
DNB Sameielån (Renter)	301 260	265 233	332 677
SUM FINANSKOSTNADER	**301 260**	**265 233**	**332 677**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at sameiet 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.

NOTE: 13 **PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**	2024	2023
Sameiet har lån i DNB fra 2021		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45%. Løpetiden er 20 år. Rente for 2025 er 7,7%		
Opprinnelig låneopptak 2021	-4 321 153 -	4 321 153
Nedbetalt tidligere	352 250	235 163
Nedbetalt i år	111 085	117 087
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-3 857 818**	**-3 968 903**

NOTE: 14		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Annen påløpt kostnad	-35 625 -	28 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 625**	**-28 780**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02
visma sign
www.visma

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER**

This documents contains 4 pages before this page Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Eivind Bekken Berg
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameie Rosenborggata 8-10
94c935cb-6f49-45cd-b45b-bca1d33cc598 - 2025-05-06 11:06:23 UTC +03:00
BankID - 92cb5991-4a3d-4ce8-8c9d-ec8339410d71 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Andreas Hartmann
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
fcd29677-49b5-4c64-8564-707f1727ad63 - 2025-05-06 11:07:33 UTC +03:00
BankID - 2fcd07b2-5cc5-479a-ae21-72237114ccec - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ole Kvaal Irgens
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: R810
53ccdb70-3cf1-4255-96a0-ba836bcc5b6a - 2025-05-07 18:17:53 UTC +03:00
BankID - e89770ba-a3e8-4d2e-9672-621f12401d95 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02

Ernst & Young AS v/Håvard Norstrøm

Fullstendighets erklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 ("selskapet") for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2024. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2024 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig. Gjennomgangen er ikke utformet for, og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og/eller andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 26.04.2024.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter. Vi har informert dere om viktige endringer i våre prosesser, kontroller, retningslinjer og prosedyrer som er gjort for å håndtere effekten av Covid-19 på vårt internkontrollsystem.
5. Vi er ikke kjent med feil i siste års regnskap som ikke er korrigert

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler og for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:
    - misligheter og/eller feil som berører regnskap og økonomi
    - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
    - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
    - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
    - brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen internkontroll eller andre
    - eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
    - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
    - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og

Penneo Dokumentnøkkel: AZU8V-MOKX8-J36P4-H3A7M-EYGT2-1H6CQ

visma sign
www.visma

- ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.

2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet, inkludert de som skyldes Covid-19. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.

5. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter), i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet.

Eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert dere om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Vi har bokført og/eller opplyst om alle forpliktelser som gjelder tvister og krav, både faktiske og betingede.

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.
   Siden 31. desember 2021 er det gjort følgende endringer i disse avtalene: [Listes eller bekreftes ingen endring av klienten]
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

1. Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering Sameiet

Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Styrets
leder

Eivind Bekken Berg
Kunde
På vegne av: Sameie Rosenborggata 8-10
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1409894
IP: 81.166.xxx.xxx
2023-05-30 10:23:07 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZU8V-MOKX8-J36P4-H3A7M-EYGT2-1H6CQ

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."

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert 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 ett 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**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Rosenborggata 8-10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 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: 5ATIE-I6KUI-WXAZ1-U2EMQ-BDJS0-KI3E7

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. 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.

Oslo, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5ATIE-I6KUU-WXAZ1-U2EMQ-BDJS0-K13E7

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."

Norstrøm, Håvard
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-13 20:19:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5ATIE-I6KUU-WXAZ1-U2EMQ-BDJ5O-K03E7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert 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 ett 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**

Annen viktig informasjon:

Styret
Alle henvendelser sendes til styre@r810.no eller eivind@r810.no

Styre leder: Eivind Berg - eivind@r810.no
Styremedlem: Andreas Hartmann – andreas@r810.no
Styremedlem: Ole Irgens – ole@r810.no
For oppdatert informasjon se hjemmesiden www.r810.no

Styresammensetning
Dagens styre planlegger en rotasjon i forbindelse med ordinært årsmøte 02.06.2025.
Styremedlem Ole Irgens fortsetter i vervet inntil en ny seksjonseier trer inn. Per 15.05.2025 har **Celine Nordgård,** seksjonseier i R10-203 siden 2024, meldt interesse for styreverv.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameie har ingen fast vaktmesteravtale, det løpende vedlikeholdet dekkes etter behov.

Parkering foran hovedport
Parkering foran hovedporten og i bakgården er forbudt **uten gyldig P-tillatelse**. Unntak gjelder for utrykningskjøretøy og ved inn-/utflytting med forhåndsgodkjent tillatelse fra styret.
Årsmøtet 2023 vedtok at hovedporten skal holdes låst. Porten kan låses opp med hovedinngangsnøkkel kun i forbindelse med flytting.
Urettmessig parkering medfører borttauing uten varsel og kan ikke påklages. Se mer informasjon på

Nøkler forblir som før og driftes av Lås og Nøkkel AS
Nye digitale nøkkelbrikker (RFID) kan bestilles direkte av DEFIGO www.getdefigo.com/no
Alle nye beboere vil automatisk bli lagt i DEFIGO amin system når styre mottar utfylt skjema fra seksjonseier https://www.r810.no/seksjonseier/ (dette skjema er på R810 siden finnes under avsnittet **Seksjonseier.**

Alle DEFIGO registrerte har tilgang til egen applikasjon som de kan laste ned fra App-store og administrere egen adgang og synlighet i inngangs-panelet.
For ytterligere info og support fyll ut DEFIGO kontaktskjema på www.r810.no eller send epost til support@getdefigo.com

Forsikring
Sameiets to bygninger er forsikret hos DNB / Fremtind Forsikring (polisenr. 23490214/7). Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer.
Ved skade i leiligheten plikter seksjonseier å begrense skadeomfanget og forsøke å kartlegge årsaken. Skaden meldes til styre@r810.no med relevant dokumentasjon.
Styret melder skaden til forsikringsselskapet, som foreslår eller bestiller håndverkere og håndterer refusjon av kostnader. Egenandelen for sameiet er Kr. 10 000. Dersom skaden skyldes forhold innen seksjonseiers ansvar, kan egenandelen helt eller delvis bli belastet seksjonseier.
Alle seksjonseiere må selv ha egen innboforsikring for løsøre og personlige eiendeler.

Forsikringssak 2349021400010 til Magmia Invest AS er håndtert i August 2024

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier bytte dette fortløpende. For de som har leietagere avtales dette dem imellom til utstyr er i 100% funksjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Sameiet er forpliktet til å gjennomføre internkontroll i tråd med gjeldende HMS-regelverk. Dette innebærer å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre og dokumentere tiltak knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret fører jevnlig tilsyn med blant annet brannvern og det felles elektriske anlegget. Selv om sameiet ikke har ansatte, gjelder kravene i arbeidsmiljøloven ved kjøp av tjenester. Det benyttes derfor rutiner som ivaretar forsvarlig HMS ved innleie av eksterne leverandører.

Strøm og nettleie
R810 har i dag en kraftavtale med Entelios.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Rehabilitering av frontfasade R10, baktrapper R8 & R8x, Ny kjellerbelysning i R10 & R8+en, 70 nye postkasser, kr.20.000 pr.seksjon for utskifting av vinduer.	Ulike leverandører (HB Bygg, Enviro Elektro, Oslo Fasade Murmester, Stansefabrikken Home etc.)
2024	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Levert av DSN (Tilbydere var Ing.Pettersen, Elektro-Sivert & DSN)
2024	Elektro-relaterte oppgaver	Serviceavtale m/Elektro Sivert AS signert
2024	Trappevaskleverandøren byttet ut	Maximum Service AS Trappevask & mindre Vaktmester-oppgaver fra 01.08.22
2024	Gjennomført fasade og uteareal oppgradering	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Reparasjon av balkonger	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfalls hus-lås	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting kjøkkenvifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i R8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering

GENERELT:

- **Husdyr:**
  Det er hundeierens ansvar å lufte hundene sine utenfor vår bakgård. Ved ev. uhell på gressmatten i vår bakgård er eier pliktig til å rydde opp /fjerne husdyravføring omgående. Eventuelle brudd på dette vil bli bøtelagt med kr.1000 per overtredelse uten forvarsel (se egne skilt i bakgården), og eventuelle ekstra kostnader vil bli sendt direkte til hundeeieren.

- **Søppelhuset:**
  Ulovlig avfallshåndtering
  Styret minner om at det fortsatt dumpes store gjenstander på fellesarealer og i søppelhuset. Alt som ikke får plass i containerne – som møbler, hvitevarer og bildekk – må leveres til gjenvinningsstasjon av beboer selv. Ulovlig dumping vil føre til bot og fakturering ved identifisering via kamera. Renovasjonsetaten ber om bedre etterlevelse ref. mail den 07.05.2025

- **Nye leietagere:**
  Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart.
  Styre vil ved eventuelle problemstillinger be om slik dokumentasjon av seksjonseier.

- **Dugnad:**
  Hver seksjon som deltar på dugnaden, vil motta kr.300 i reduksjon på husleien påfølgende måned.

- **Nye leverandører:**
  VVS-leverandør for R8 takvifter og seksjonsventilatorer heter Aarseth Boligventilasjon As (www.boligventilasjon.no)

- **Egenkontroll av seksjoner**
  En årlig egenkontroll av vannrør, ventilasjon og el-anlegg bør utføres av den enkelte beboer, i tråd med sameiets vedtekter om vedlikeholdsansvar. Styret anbefaler at dette gjøres én gang i året.
  Etter gjennomført egenkontroll skal dette **skjema fylles ut** og sendes inn.

- **Næringslokale / AniCura Dyreklinikk:**
  Skadedyrproblemer er utbedret i 2024

- **Bod dør – R10-207**
  Seksjonseier har vist stor tålmodighet. Bodens dør er revet av hengslene og kan ikke brukes uten omfattende tiltak. Styret har forsøkt å innhente hjelp fra flere leverandører, men jobben har blitt vurdert som for liten. Saken ble tatt opp og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025.

- **P-område mellom R10 og R12**
  Porten R10R12 er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel for uvedkommende.
  Styre behøver bedre oversikt over P-plass brukere, eiere bes fylle ut P-plass skjema
  Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass (hvis en ekstra P-plass skapes kan det være positivt)
  Tidligere mottatt brev fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.

- **El-bil ladere:**
  Røropplegg ble etablert i bakken i 2021. Fremtidige installasjoner kan gjennomføres i samråd med styret og for seksjonseiers egen regning. Per i dag har kun seksjon R01-210 vist interesse, men ingen elbilladere er installert.

R810
Årsmøte

Følgende punkter foreslås til avstemning på Årsmøte 02.juni 2025

- **Sak: Utleie av mulig parkeringsområde mot Ole Vigs gate**
  - Styret planlegger å etablere et parkeringsområde for utleie på sameiets tomt langs R8-bygget.
  - Tiltaket innebærer tilrettelegging for inn-/utkjøring (allerede vedtatt i EOÅ 28.04.2025).
  - **Det skal stemmes over leiepris, kontrakts lengde og eventuell forlengelse**.
  - Næringsseksjonseiere har vist interesse for bruk som ansattparkering.
  - Ved godkjenning inngås avtale for en begrenset periode. Ved manglende interesse, tilbys plassene videre til øvrige seksjonseiere, deretter eksterne interessenter.

  Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes

- **Ordinære P-plassen**
  Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass. P-plass eiere må uttale seg om de opplevde utfordringene.

- **Utskiftning av vinduer**
  På ekstraordinært årsmøte (EOÅ 28.04.2025) ble det **vedtatt å dekke arbeidskostnader** på inntil Kr. 20 000 per seksjon **for utskifting** av gamle vinduer. Styre gjør oppmerksom på at **seksjon R10-210** har meldt i tide, men styre ikke har inkludert denne seksjonen. Styre anbefaler at dette godkjennes på det ordinære årsmøte den 02.06.2025

  Dersom andre seksjonseiere ønsker å bytte vinduer, bes dette meldt styret innen 30.Mai.

  Utførende for slik jobb kan bla. være **HB Bygg & Tømrerservice AS**, Øyvind Bjerke (Mobil: 92636956), hver seksjonseier står fritt til å velge egen leverandør.

- **Styresammensetning**
  Styret planlegger en rotasjon av 1 stk. styremedlem i det ordinært årsmøte den 02.06.2025.
  Styremedlem Ole Irgens fortsetter inntil et nytt styremedlem trer inn.
  Per 15.05.2025 har **Celine Nordgård**, seksjonseier i R10-203 siden 2024, meldt interesse for vervet.

- **Gang-areal og vindu**
  Ole Christian Emaus (R10-202) ønsker å utvide seksjonsarealet sitt ved å kjøpe venstre hjørne av fellesgangen i 2. etasje (R10) samt sette inn nytt vindu på fasaden mot P-plassen, der et vindu tidligere er murt igjen. Han kan være pådriver overfor Plan- og bygningsetaten dersom flere seksjonseiere er interesserte. Først må interessen kartlegges og mulighetene undersøkes, før saken eventuelt tas opp på neste årsmøte.

- **Internettforbindelse i R810**
  Dersom noen ønsker høyere internetthastighet, kan dere gi tilbakemelding på dagens løsning. Flere leverandører tilbyr fiber, og ved flertallsinteresse vil styret undersøke videre tiltak.

Innmelding av saker til årsmøtet:
Send inn forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet innen **30.05.2025** til **styre@r810.no**

Protokoll fra Årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10.
Oslo den 02.06.2025 kl.18:00

Til stede: 6 **seksjonseiere** og 1 **representert ved fullmakt**, totalt 7 **stemmeberettigede**

Konstituering av årsmøtet

a. Valg av møteleder
Som møteleder ble Styrets leder **Eivind Berg** foreslått
Vedtak: vedtatt
Møteleder innledet med gjennomgang av protokoll til årsmøtet.

b. Godkjenning av stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stedet
Vedtak: vedtatt

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å **føre protokoll** ble **Andreas Hartmann** foreslått og protokollvitne ble **Ole Irgens** foreslått

Vedtak: vedtatt

d. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøte var innkalt på, og erklærte møtet for lovlig satt.
Vedtak: vedtatt

Valg av tillitsvalgte

a. Styremedlem **Andreas Hartmann** er ikke på valg (han fortsetter ut 2025)

b. Valg av nytt styremedlem (omrokkering med dagens styremedlem Ole Irgens) for 2 år er valgt

Vedtak: Celine Nordgård - vedtatt

c. Styrets leder velges for 2 nye år

Vedtak: Eivind Berg - vedtt

Møteleder var Eivind Berg

Protokollfører: Andreas Hartmann

Protokollvitne: Ole Irgens

Møtet ble hevet 02.06.2025 kl. 20:06

Følgende punkter foreslås til avstemning på Årsmøte 02.juni 2025

- **Sak: Utleie av mulig parkeringsområde mot Ole Vigs gate**
  - Styret planlegger å etablere et parkeringsområde for utleie på sameiets tomt langs R8-bygget.
  - Tiltaket innebærer tilrettelegging for inn-/utkjøring (allerede vedtatt i EOÅ 28.04.2025).
  - **Det skal stemmes over utleiepris, kontrakts lengde og eventuell forlengelse.**
  - Næringsseksjonseiere har vist interesse for bruk som ansattparkering.
  - Ved godkjenning inngås avtale for en begrenset periode. Ved manglende interesse, tilbys plassene videre til øvrige seksjonseiere, deretter eksterne interessenter.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes

Vedtak: 6000/mnd. 3års kontrakt. Justeres årlig etter KPI

Betingelsear:

- **Utskiftning av vinduer**

På ekstraordinært årsmøte (EOÅ 28.04.2025) ble det **vedtatt å dekke arbeidskostnader** på inntil Kr. 20 000 per seksjon **for utskifting** av gamle vinduer.

- Styre gjør oppmerksom på at **seksjon R10-210** har meldt i tide, men styre ikke har inkludert denne seksjonen under EOÅ 28.04.2025.
- For det OÅ den 02.06.2025 kom det inn den 29.05.2025 en interessent til **(R10-203)** som ønsket å bli med på ordningen for utskifting av vinduer i egen seksjon.

Styre anbefaler at begge godkjennes på det ordinære årsmøte den 02.06.2025 (Fristen er overholdt av begge seksjonseiere)

Vedtak: vedtatt Under OÅ 02.06.25 tillegges R10-310

- **Styresammensetning**

Styret planlegger en rotasjon av 1 stk. styremedlem i det ordinært årsmøte den 02.06.2025.
Styremedlem Ole Irgens fortsetter inntil et nytt styremedlem trer inn.
Den 15.05.2025 har **Celine Nordgård**, seksjonseier R10-203, meldt interesse for styremedlem vervet.

Vedtak: vedtatt

- **Gang-areal og vindu**

Ole Christian Emaus (R10-202) ønsker å utvide seksjonsarealet sitt ved å kjøpe venstre hjørne av fellesgangen i 2. etasje (R10) samt sette inn nytt vindu på fasaden mot P-plassen, der et vindu tidligere er murt igjen. Han kan være pådriver overfor Plan- og bygningsetaten dersom flere seksjonseiere er interesserte. Først må interessen kartlegges og mulighetene undersøkes, før saken eventuelt tas opp på neste årsmøte.

Skal dette kartlegges videre JA/NEI: Ja - vedtatt

- **Internettforbindelse i R810**

Dersom noen ønsker høyere internetthastighet, kan dere gi tilbakemelding på dagens løsning. Flere leverandører tilbyr fiber, og ved flertallsinteresse vil styret undersøke videre tiltak.

- Vedtak: Undersøkes forskjellige løsninger. Muligens uten TV

- **Ordinære P-plassen**

Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass. P-plass eiere må uttale seg om de opplevde utfordringene.

Se om det lar seg gjøre

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

Fullmakts-blankett leveres styre i signert stand før oppstart av Årsmøte!

Herved gis fullmakt til

Navn seksjonseier og seksjons nummer Mathias H. Tvervåg **S-** .....

som kan representere og avgi stemme for:

Navn seksjonseier og seksjons nummer Johannes Wang Cornelussen **S-** 306

Dato: 02.06.2025

Signatur: .....

1

Husordensregler Rosenborggt. 8 &10

1. Innvendige og utvendige fellesarealer må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere.

2. Skader på fellesareal må betales av den ansvarlige sameier som forvolder skaden.

3. Søppel skal pakkes godt inn og sorteres i søppelcontainerene. Det skal ikke hensettes flasker, esker, møbler ol. på bakken rundt.

4. Biler skal ikke parkeres i bakgården, i innkjørselen eller i gaten foran innkjørelsen, med mindre det er kort opphold for av og pålessing uten å sperre for andre beboere.

5. Alle endringer som berører gårdens fellesarealer må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Ved brudd på dette kan styret kreve at disse endringer rettes for eiers egen regning.

6. Alle postkasser og ringeklokker skal ha navnskilt etter sameiets fastsatte standarder.

7. Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr som er til sjenanse kan bli bedt fjernet. Rydd opp etter husdyret.

8. Støy skal ikke forekomme mellom kl 2300 og 0700. De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området forøvrig ikke volder ubehag eller skade for de øvrige beboere.

9. Enhver beboer plikter å sjekke at ytterdører og kjellerdører til enhver tid er låst.

10. Røyking forbudt på fellesareal innendørs.

11. Vinduer i fellesareal må holdes lukket til enhver tid.

12. Vann- og brannskader skal informeres til styret.

Til beboere i Rosenborg gt 8-10 Sameie

SKILTBESTILLING ROSENBORGGATA 8 - 10 SAMEIE

I forbindelse med overtagelse av boligseksjon i Rosenborggata 8 - 10 Sameie ber vi om at du fyller ut nedenstående skjema og sender/leverer det til Lås og Nøkkel AS i Neuberg gt 21, 0367 Oslo. Eventuelt om du bestiller skilt pr e-mail post@lasesmed.no

Du må selv sette opp postkasseskiltet via baksiden på postkassedøren. Navnskilt til ringeklokkene kan monteres selv, eller ved hjelp av vaktmester. Skilt til ringeklokke må da legges i postkassen til vaktmesteren med en beskrivelse av hvor det skal plasseres.

Det er et krav om at alle skilt er like for å opprettholde det estetiske inntrykket av oppgangen. Egenlagde skilt og klistrelapper vil bli fjernet.

Med vennlig hilsen
Rosenborggata 8-10 Sameie
v/styret

Herved bestilles følgende navneskilt til ringeklokke og postkasse i Rosenborggata 8 – 10 SE:

TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (skriv med blokkbokstaver)

POSTKASSE : _____
(fullt navn)

RINGEKLOKKE : _____
(initialer fornavn – fullt etternavn)

seksjonseiers underskrift adresse

Seksjon nr : _____

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Rosenborggaten 8-10

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ekstraordinært årsmøte 13.10.2020

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Rosenborggata 8-10.
Sameiet omfatter eiendommen Rosenborggata 8-10, gnr 214, bnr 316 i Oslo kommune,

§ 2 Sameiebrøk

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøtet

§ 4 Om sameiermøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk, Jfr. esl. § 37.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 8 Gjennomføring av sameiermøtet

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

Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Om styremøtet

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Habilitetsregler

§ 12 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 13 registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 14 revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen behørlig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 17 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved utskiftning av kjøkkenventilator må ventilator være av type som fungerer opp mot borettslagets sitt ventilasjonsanlegg. F.eks. Flexit Tradition -S, avtrekkshette for sentralavtrekk.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Seksjon 33 (næringsarealet i Rosenborggata 8) skal ikke belastes fellesutgift knyttet til heisdrift, trappevask, lys/varme og kabel-TV. Øvrige utgifter belastes i henhold til sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 21 Mislighold

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

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

§ 22 Fravikelse

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

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 23 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet gjelder følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggata 8-10
Rosenborggata 10
0356 OSLO

Vår ref.: 2568/43
Type: Boligsameie
Eiere: Ulrik Hansen

Fødselsdato eier: 20.04.1995

Organisasjonsnr: 984 929 560 **Seksjonsnr:** 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 122,31**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 978
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	144,31

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	119 515	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	7 902 444,52	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15162048616, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 233
Saldo per 30.08.2026: 7 902 445
Andel av saldo: 119 516
Første termin/første avdrag: 01.05.2026 (siste termin 01.01.2046)
Refinansiering av gmlt lån + opplåning til bunnledninger

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eivind Berg
Adresse:	Holtveien 3B
Postnr/-sted:	1177 OSLO
Telefon:	Mob.: 90032570
E-post:	eivindberg@me.com
Webside:	https://www.r810.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 30.08.2026

Utestående saldo: **4 122**

Felleskostnader:	4 122

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	214/316 - seksjon:43		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1742.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	23490214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0208

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggata 8-10	**Vår ref.:**	2568/43	**Fødselsdato eier:** 20.04.1995
Rosenborggata 10	**Type:**	Boligsameie	
0356 OSLO	**Eiere:**	Ulrik Hansen	

Organisasjonsnr: 984 929 560

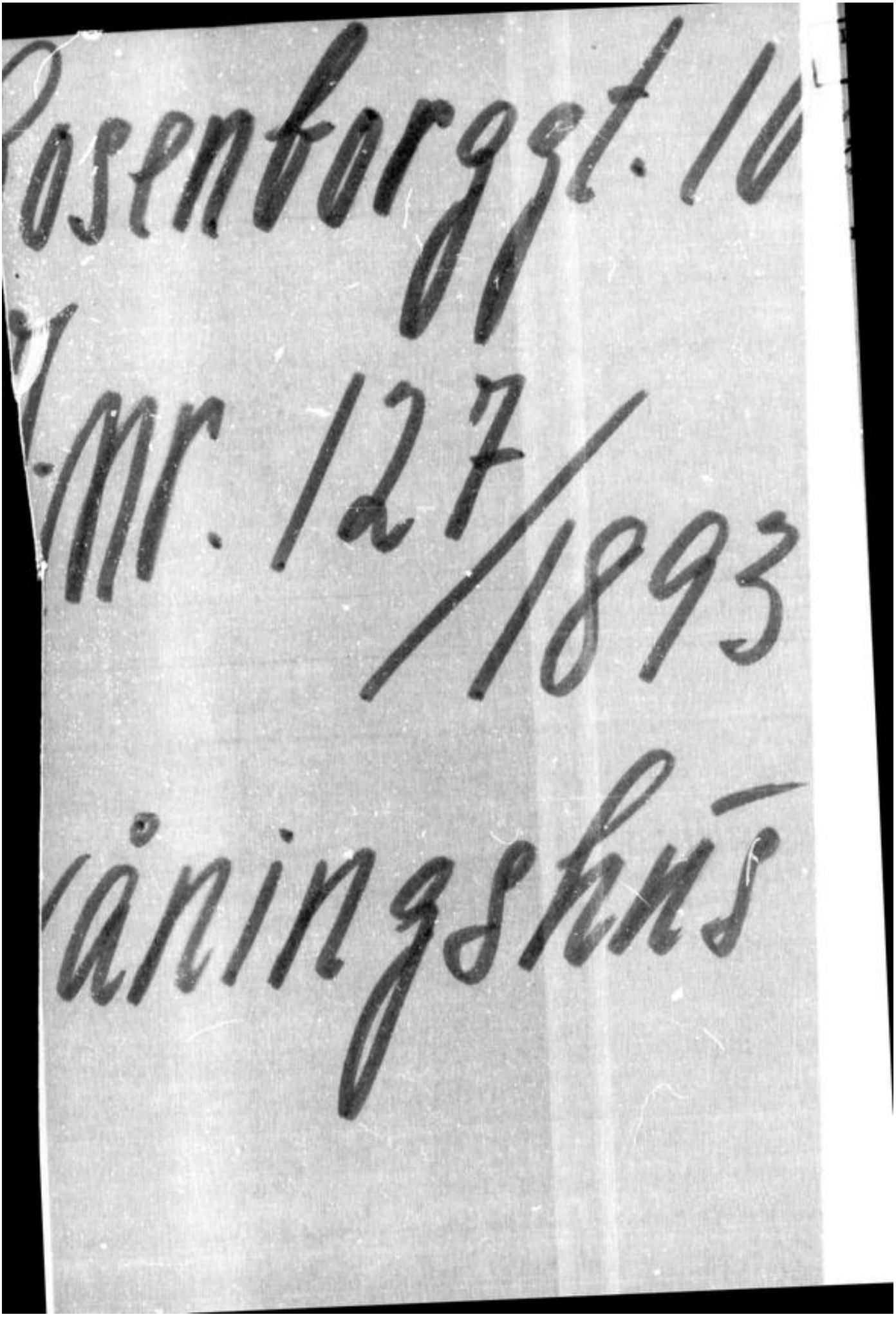
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.26 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2025. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Hurd Økonomi og Regnskap AS, Eivind Berg - eivind@r810.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.


Rosenborggt. 10
Nr. 127
1893
ånings hus

D J.-No. 1279
1 Bilag.

Ny Bestemmelse
i Stadsingeniør Bestem.

1168/93 — 1259/93 — 1284/93

Anmeldelse
Tegninger
vedr. Opførelse af
angaaende

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 6 Rosenborggaard

Indleveret 17 Juni 1893 Attesteret 15. 12. 94.

Under Hr. Ogmaalingschefens Erklæring
Christiania 17. Juni 1893.
Lem Linthoe

281/93.

Rosenborggadens Regulering er angivet med
en blaa Linje.
D. u. s.
Theodor Gallis.

Sender Hr Stadsarchitekten med Henvisning til
Opmaalingschefens ovenstaaende Paategning tilbagefor
den anmeldte Bebyggelse Kommer i Stand med
gjældende Reguleringsbestemmelse.
Christiania 19 Juni 1893.
Lem. Linthoe

Kan ikke approberes da Anlægget er i Strid med
den bestaaende Regulering. Trapperne i Bagbyg-
ningen have ikke passende indbyrdes Afstand.
Christiania 20 juni 1893
Gl Bull

Sender herved Hr Opmaalingschefens Erklæring
med nye Planer.
Christiania 26, Juni 1893.
Lem. Linthoe

301/93

Intet at bemerke.
D. u. s.
Theodor Gallis.

Overensstemmer med dette Sundhedskommissions Forslag maa udvides i Bredden og ventilers til Dampskibskaiplads. De maa staa anbragt maa anordnes for Rimeberne. Len af Tyst er skaffet saaledes at den maa Nº 1 mark kun faar Adkomst til Havedrapperne dette maa formentlig opføres af Jern for Leilighed Nº 1 og dets ejer er af Hensyn Bygningen med sin høie Kjældetage ubrugbar som de foreslaas Huse. Forøvrigt skal jeg ikke at bemærke. —

Christiania den 3 Juli 1893.

Klausul 2. maa udvides saaledes at dens Overflade ikke maa Christiania d. 1ste Juli 1893.

1259/93.

785-93-I

Sender Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 4de Juli 1893.

785.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukt de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 Bestemmelser vedlægges.

Chra Stadsingeniørkontor den 6te Juli 1893.

Uddrag af Tilsynsprotokollen.

vedrørende

Ombygning og Reparation af Badeanstalten

Særskilte Synsforretninger

Byggeforhandlingen maa udføres ifølge Overslag No 2 maa udenfor dette sammenholdes med Tilsynets Indførelsesskrivelse.

1ste Synsforretning paatages og i Orden. Hvilken og Betingelsen af Badeanstalten befindes Ophold fra Telegrafvæsen paa Landsiden kunde ikke kontrolleres, da Tømmerarbeidet i Vandet var bortskjult.

3die Synsforretning i Orden.

4de Synsforretning paatages og i Orden. Forskjellige Fejl

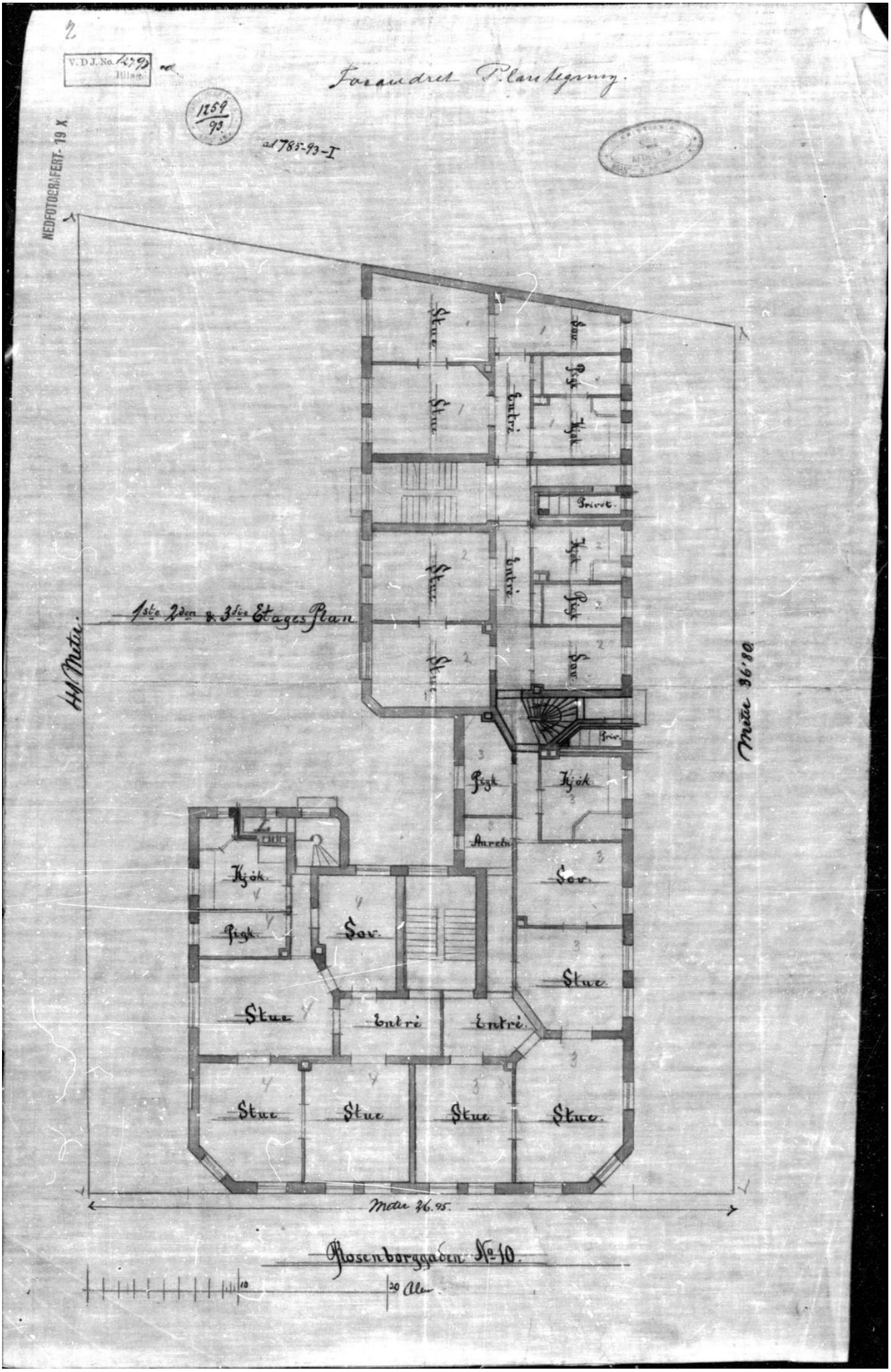
Tagets Stilling tilfredsstillende, men ikke Overgangen til Loftet. Det er ikke som om Tagets Hældning den smalere Del af Ombygningen var mindre end 30°

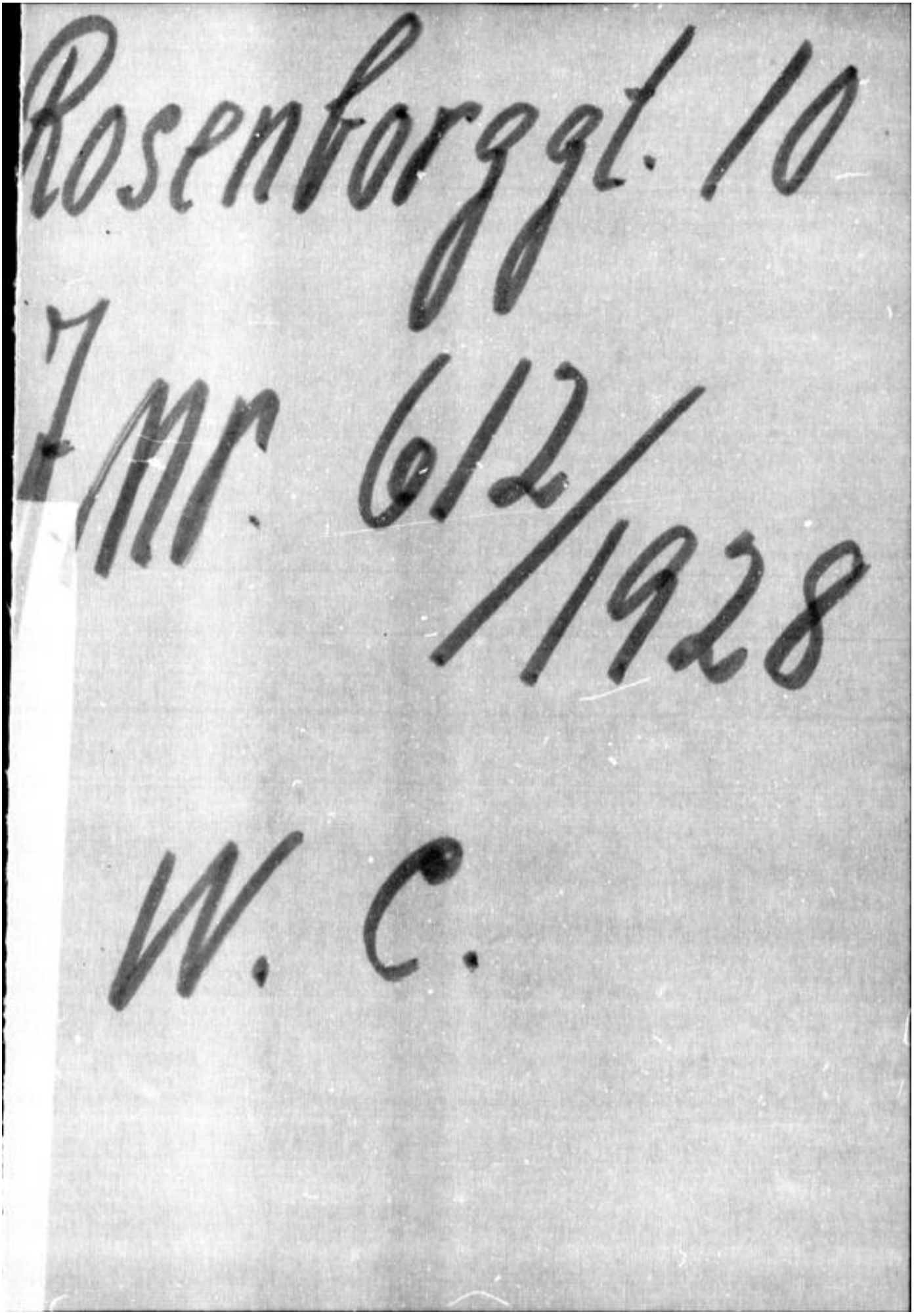
Tilfredsstillende Arbeide St Peters i Orden paa Tagets og 3 Etager, men Pudsningen paa Loftet ikke gjennemført. Einen Lekkert.

Paa Loft 2 Fundaments for nye Trappe søndre Del af 3die Etage norden Trappen i østre Etagevinkel med Gaarden for var Brandmuur.

Et saadant Trappehul til Kjøkken. Konstruktion var Brandmuur.

søndre Trappe til østre: Konstruktion for Hoved Trappe og Etagevinkel for port Dør samt Trappe til Kjøkken. Konstruktion for nye Brandmuur.


V. D J. No. 479
Bilag.
Forandret Planlegning.
1259/93
ad 785-93-I
NEDFOTOGRAFERT 19 X
1ste 2den & 3die Etages Plan.
Mtr. 36.80
Mtr. 26.95.
Rosenborggaden No 10.
10
20 Alen.
Stue
Sov.
Pigk.
Kjøk.
Entrè
Bricv.
Anrett.


Rosenborggt. 10
I Nr. 612/1928
W. C.

Anmeldelse til Tegninger

NO BYGNINGSCHEFEN 612 1928 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosett

på matr.-nr. 10 Rosenborggaten

Innlevert 3 mai 1928 Attestert

Ferdig attestert 8.3.1929

OSLO VANN og KLOAKKVESEN Jnr. 001614 11. MAI 1928 RØRLEGGER

Undertegnede anbefaler ytterligere vann- og kloakkvesen

Oslo den 3de mai 1928

612/28

H. Pettersen

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må overholdes nøiaktig hvad angår kvart om direkte lys.

8 mai 28.

J. Dietz

J.nr. 1614/1928. Matr.nr. 10 Rosenborggaten.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Jeg forbeholder mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 18. mai 1928.

612/1928 innk 21/5.28

Trygve Asker

1

U. T. til innstilling.

612/1928

2/5 28.

J. Pettersen

Tilbakesendes hr. begrunningsskrivet og innstilles til godkjennelse under henvisning til de fremsatte påleggelser.

Oslo 23/5-28.

For inspektøren
A. Hellegaas.

612/1928

Godkjennes som innstillet.

Oslo 24/5-28.

A. Kielland

OSLO
VANN og KLOAKVESENEN
Inn. 000508 22. FEB. 1929
RØRLEGGERAVD.

J. Pettersen

Oversendes Oslo Vann og Kloakkvesen.
og deretter
Oslo Utvalget til Efterretning.

Oslo 22/2-29.

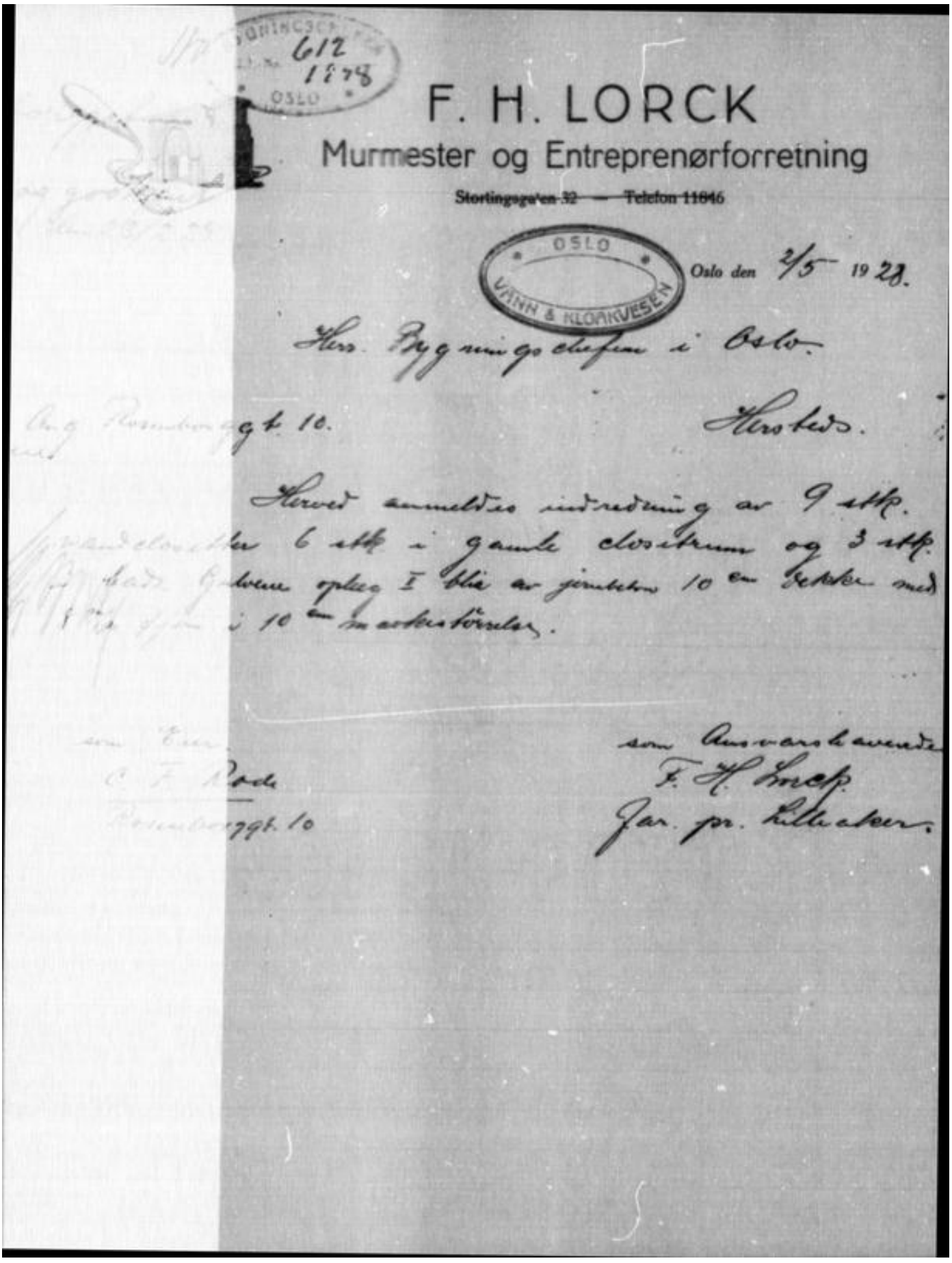
G. Bull

3

L 1/2 508/1929 Mats nr. 10. Fosen
Oversendes Orlo herreds
Pårleggerarbeidet er besiktiget
Oslo vann- og kloakkvesen

Arnt Asher
Eft. bem.

Tilbakesendes Kr. byggingsingeniørkontor
Tatt i bemerke.
17/2 29
A. Dietz



612
1878

F. H. LORCK

Murmester og Entreprenørforretning

Stortingsgaten 32 — Telefon 11846

OSLO VANN & KLOAKVESEN

Oslo den 2/5 1928.

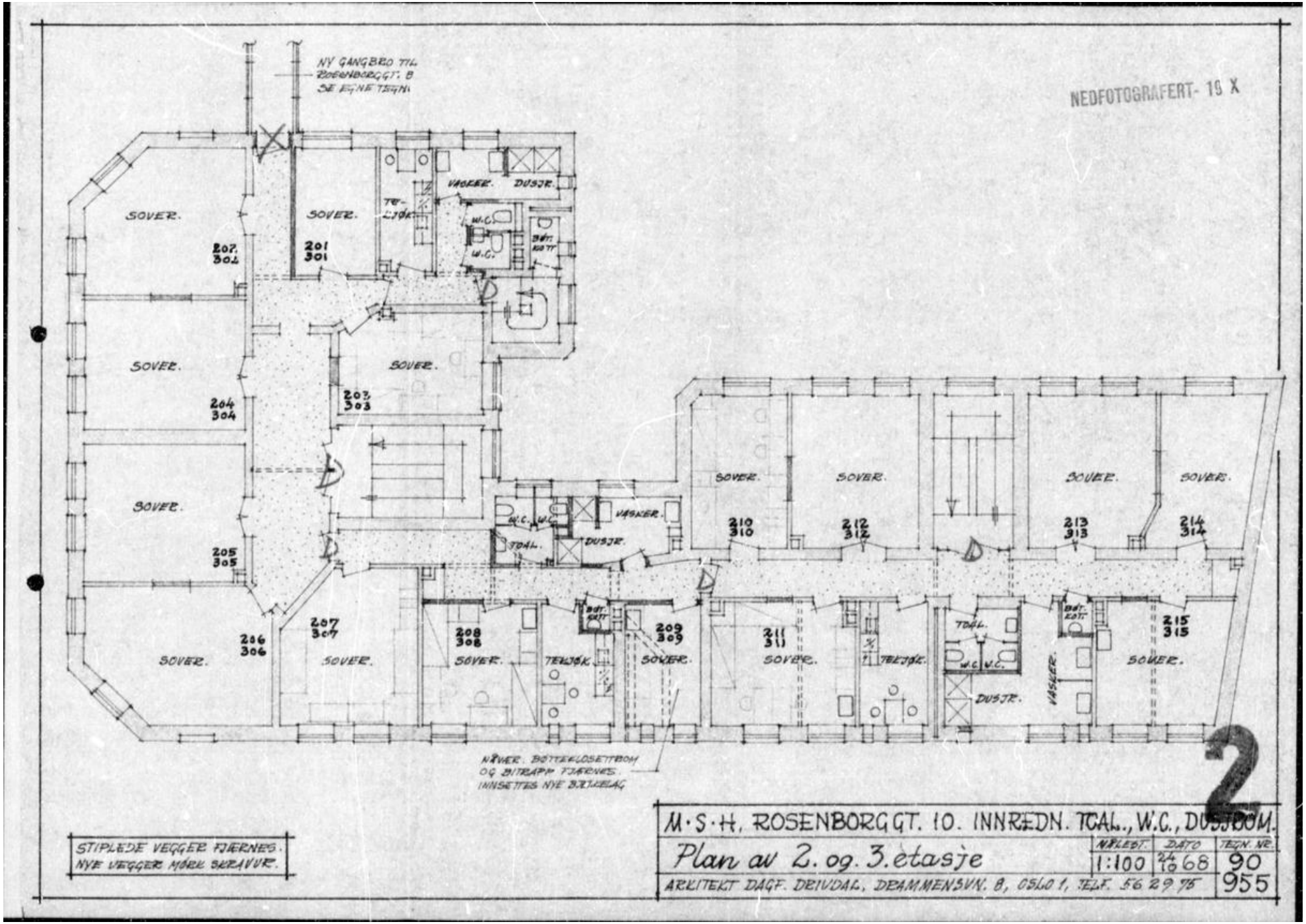
Hrr. Bygningsdirektøren i Oslo.

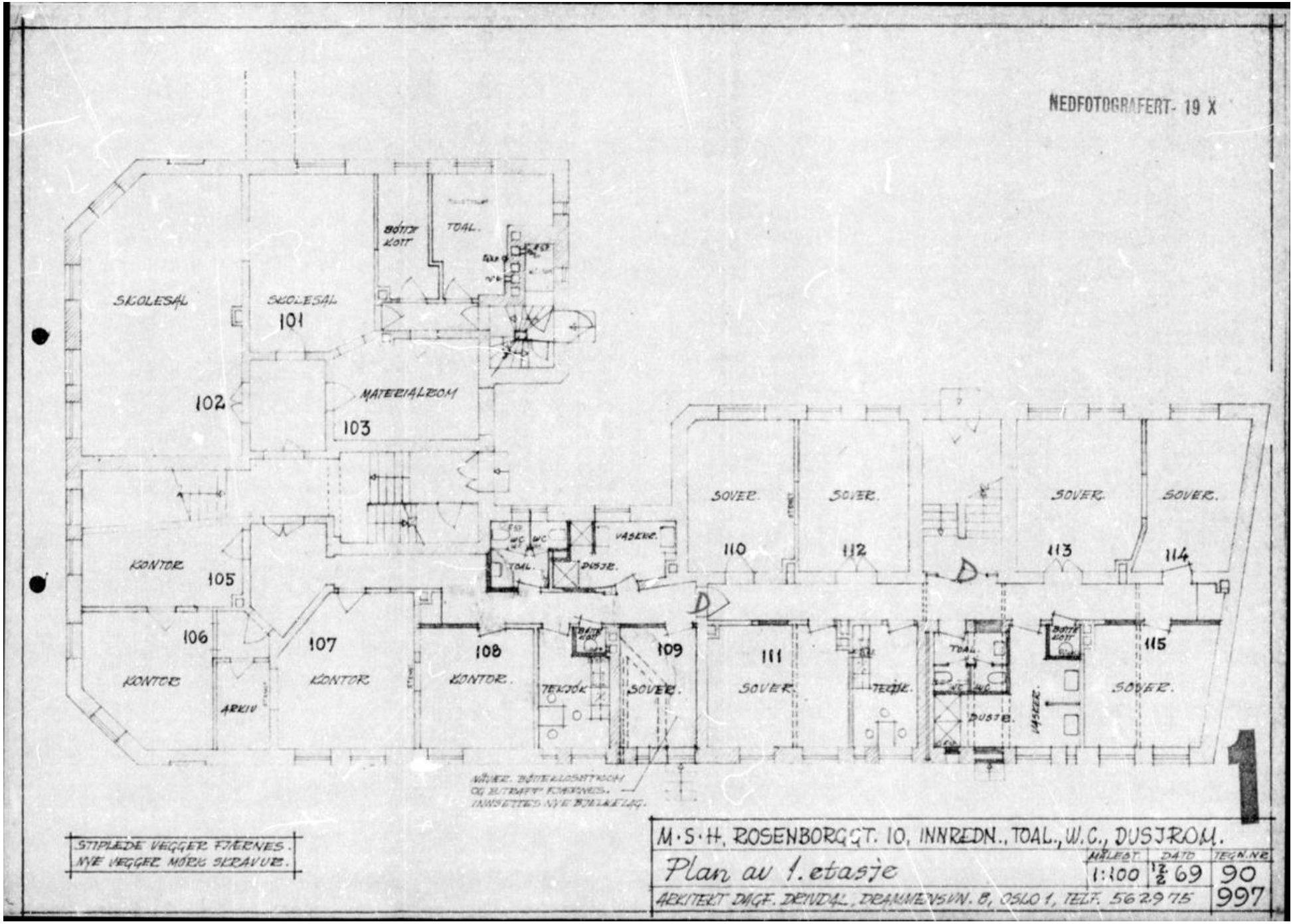
Hersteds.

Herved anmeldes indredning av 9 stk.
6 stk i gamle closetrum og 3 stk.
hvem opløp I blir av jernrøren 10 cm Betzler med
i 10 cm murbestøvler.

som Ansvarshavende
F. H. Lorck
Jar. pr. Lilleaker.

C. F. Rode
gt. 10


NY GANGBRO TIL ROSENBORGGT. 8 SE EGNE TEGN.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SOVER.
201 301
202 302
203 303
204 304
205 305
206 306
207 307
208 308
209 309
210 310
211 311
212 312
213 313
214 314
215 315
VASKER.
DUSJR.
TØAL.
TELTSK.
W.C.
BAT. KOTT
NØVER. BØTTEGLOSETTBOM OG BITRAPP FJÆRNES. INNSETTES NYE BØTTELAG
STIPLEDE VEGGER FJÆRNES. NYE VEGGER MØRK SKRAVUR.
2
M·S·H. ROSENBORGGT. 10. INNREDN. TØAL., W.C., DUSJBOM.
Plan av 2. og 3. etasje
NÆLEBT. 1:100
DATO 24/10 68
TEGN. NR. 90 955
ARKITEKT DAGF. DEIVDAL, DRAMMENSVN. 8, OSLO 1, TELF. 56 29 75


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SKOLESAL
SKOLESAL
101
BØTTE KOTT
TOAL.
102
MATERIALROM
103
KONTOR
105
106
KONTOR
ARKIV
107
KONTOR
108
KONTOR.
TEKJØK
109
SOVER.
SOVER.
110
SOVER.
112
VASKER.
TOAL.
DUSJR.
111
SOVER.
TEKJØK.
SOVER.
113
SOVER.
114
TOAL.
DUSJR.
115
SOVER.
VASKER.
STIPLEDE VEGGER FJÆRNES.
NYE VEGGER MØRK SKRAVUR.
M·S·H. ROSENBORGGT. 10, INNREDN., TOAL., W.C., DUSJROM.
Plan av 1. etasje
MÅLEST. 1:100
DATO 12/2 69
TEGN.NR. 90 997
ARKITEKT DAGF. DRIVDAL, DRAMMENSVN. 8, OSLO 1, TELF. 562975
1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Einar Sneve
c/o Selmer ASA
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

(Tidligere mappenr. 930033060) Dato: 02 NOV. 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9301678-24 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 10	Eiendom:	214/316/0/0
Tiltakshaver:	Menighetssøsterhjemmets Eiend.	Adresse:	Rosenborg gate 8, 0356 Oslo
Søker:	Sandaas Anderson arkitekter as	Adresse:	Postboks 5813 Hegdehaugen, 0308 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 29.10.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.12.98:

1. "As built"-tegninger innsendt 26.10.98 er ikke behandlet ennå.
2. Det må dokumenteres brannklassifisering på glass montert utenpå glassbyggestein i vegg mellom trapperom/vestibyle og korridor i 1.etg. Brannglasset skal listes inn.
3. Skillekonstruksjon mellom trapperom (bitrapp) og loft utbedres til min. B 60.
4. Trapperomsdør i brannskille mot kjelleren min. B 60.
5. Supplere med utgangsmarkeringslys slik at det blir markeringslys over alle dører i rømningsvegene.
6. Balkongrekkverk ferdigstilles. De balkongene som ikke har rekkverk ennå, må holdes forsvarlig avstengt til rekkverk er ferdig montert.
7. Det mangler barnesikring til vinduer i trapperom.
8. Utomhusarbeidene ferdigstilles i h.h.t. utomhusplan.
9. Ferdigmelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet innsendes.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 323

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing. II

Kopi til: Oslo kommune, brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Menighetssøsterhjemmets Eiendomsselskap A.S
Rosenborggata 8

0356 OSLO

Dato: 21 SEPT. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9301678-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 8	Eiendom:	214/316/0/0
Tiltakshaver:	Industrifinans	Adresse:	Postboks 1626 VIKA, 0119 OSLO
Søker:	Sandaas Anderson arkitekter as	Adresse:	P.b. 5813 Hegdehaugen 0308 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

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

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

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

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.13.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[II] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Rosenborggaten 10.	Journalnr.: 59/427	Tegn. nr.: 1-2
Arbeidets art: Innredn. av toalett,tekjökken og dusjrom m.m. i 1.-2. og 3. etg.	Innlevert: 15/2-69	
Bygningens art:		
Byggherre: Menighetssösterhjemmet, Rosenborggt. 8, Oslo 3.		
Byggemelder: Ark. Dagf.Drivdal, Drammensveien 8, Oslo 1.		

Dato: 28. mars 1969. HL/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Byggemeldingen har vært forelagt byplankontoret, som ikke har noe å bemerke.
Helserådets og Brannvesenets betingelser av henholdsvis 28/2- og 4/3-69 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Dör merket rödt X på planene må utföres som selvlukkende branndörer B.30.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann-og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av toalett, tekjøkken og
dusjrom m.m. i 1.-2. og 3.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Rosenborggaten 10		69/427

Byggherre

Menighetssøsterhjemmet
Rosenborggaten 8

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmermester Ernst Wennevold
Österliveien 16

OSLO 11

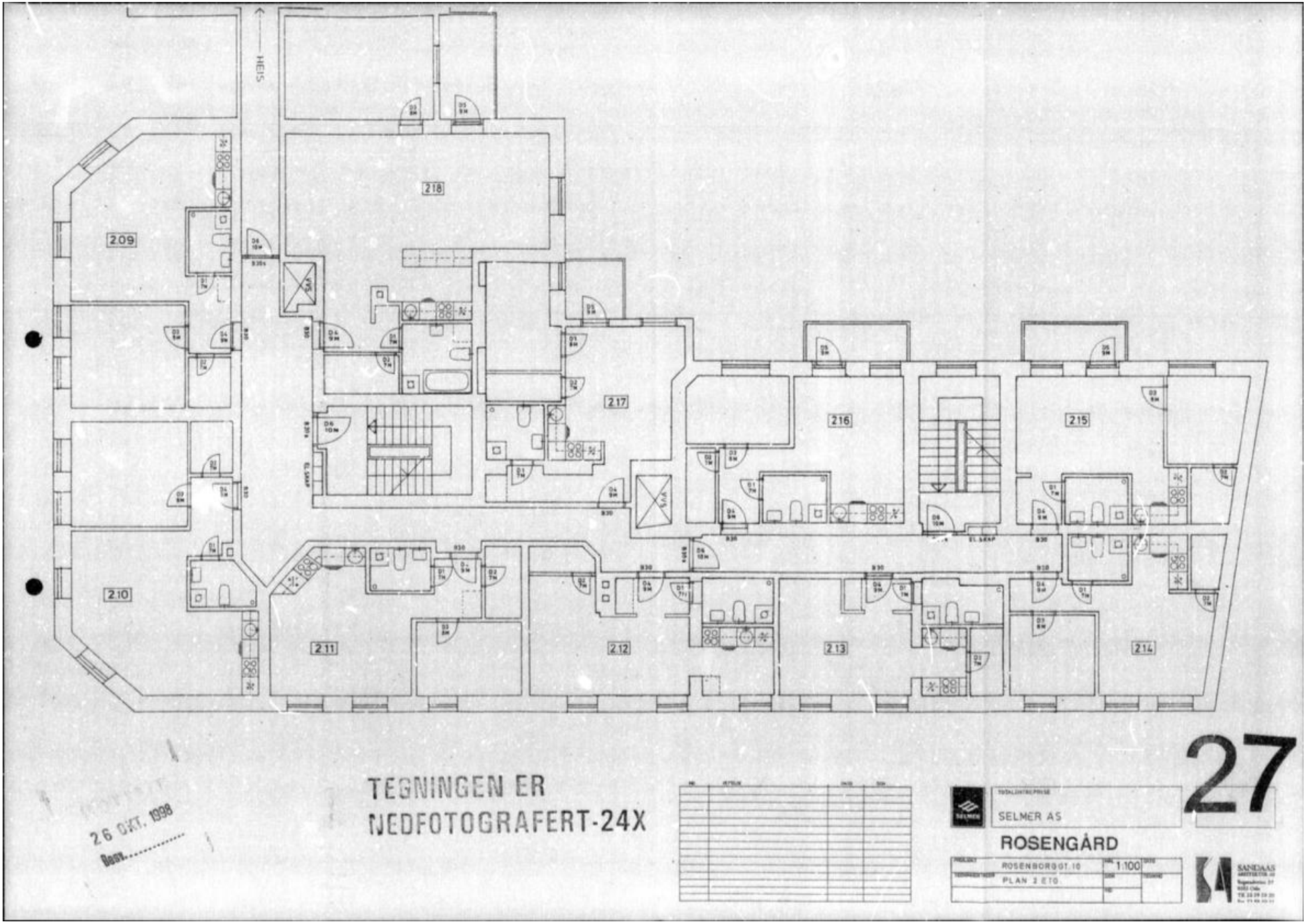
HG/KHJ

Dato
8. juli 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
p.m.v.
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

26 OKT. 1998

SELMER AS

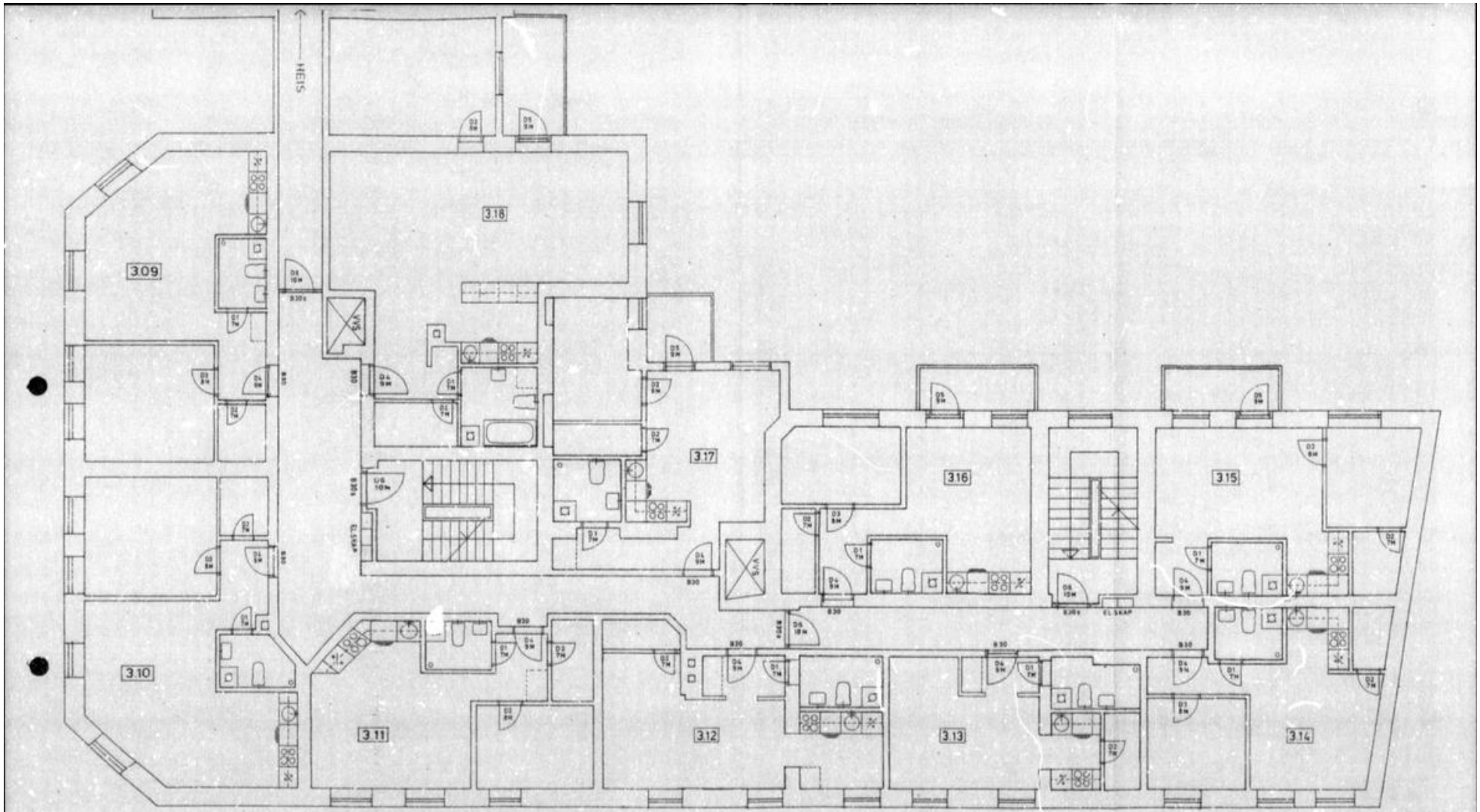
ROSENGÅRD

ROSENBORGGT. 10

PLAN 2 ETG.

1:100

27



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

26 OKT. 1999
Bezv.....

28

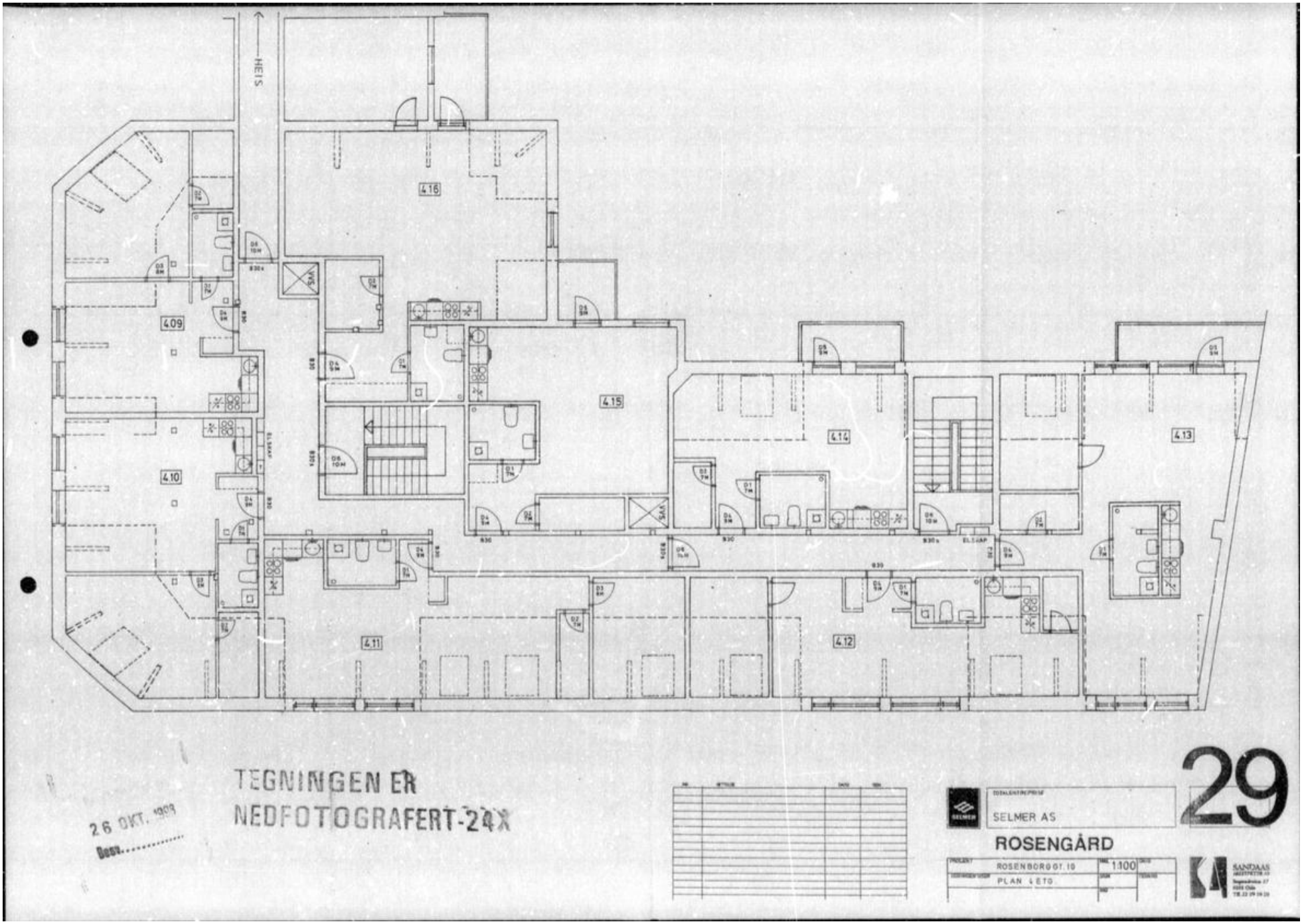
SELMER AS

ROSENGÅRD

ROSENBORGGT. 10 | 1:100

PLAN 3 ETG.

SANDAAS



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

26 OKT. 1989
Dato.....

SELMER AS

ROSENGÅRD

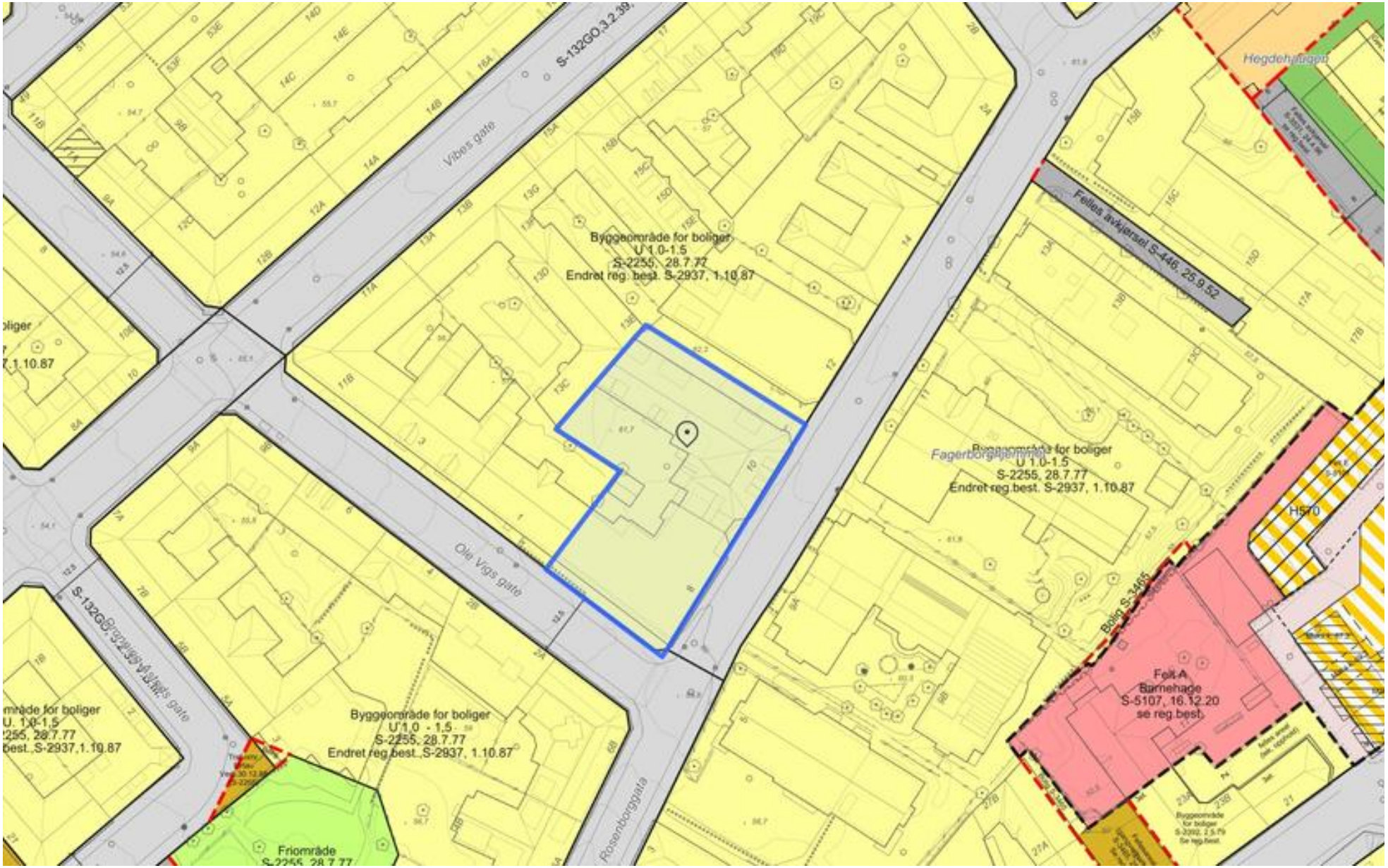
29

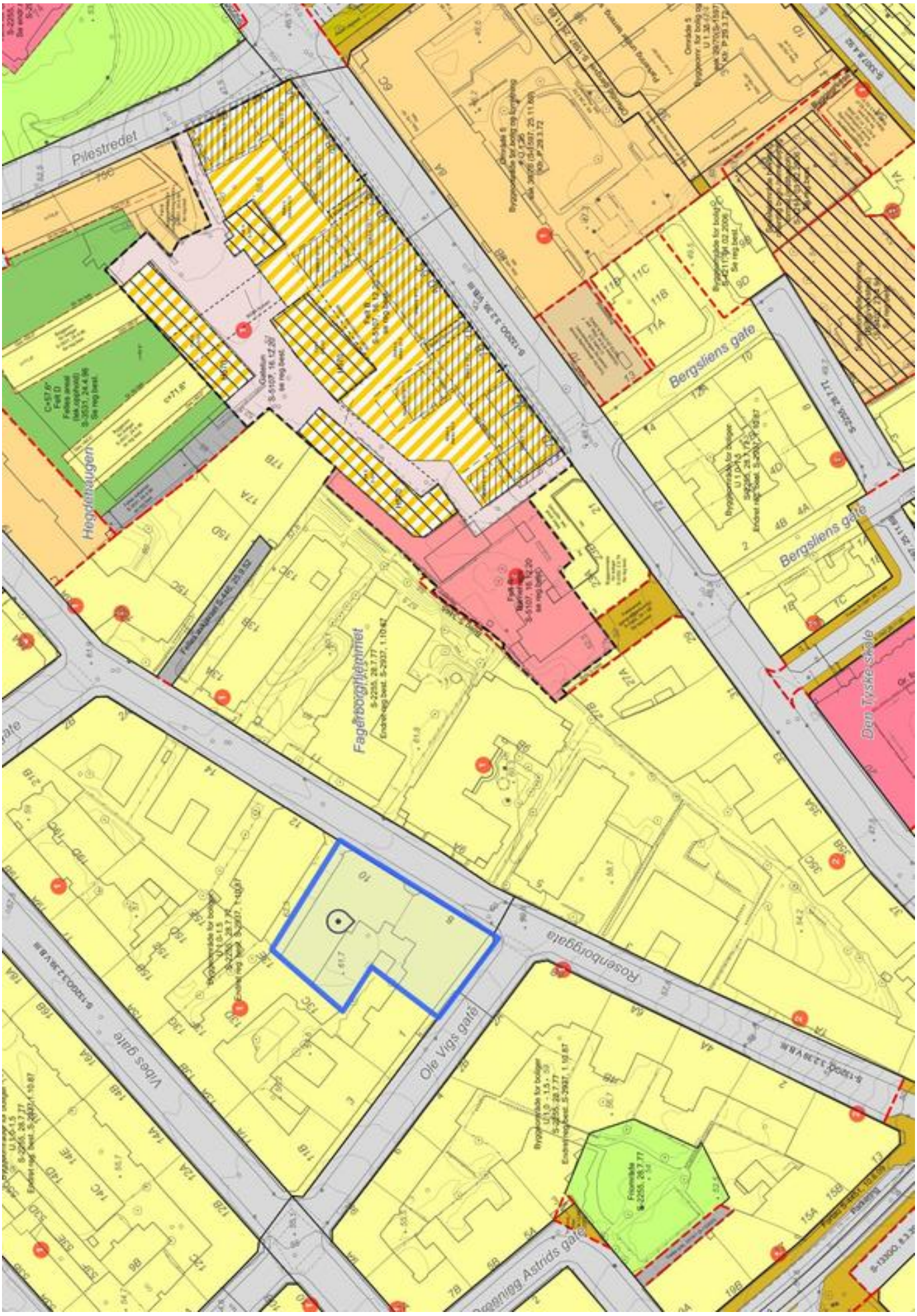
ROSENBORGGT. 10

1:100

PLAN 4 ETG.

SANDAAS


Vibes gate
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Felles avkjørsel S-446, 25.9.52
Hegdehaugen
Fagerborggata
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
H570
Ole Vigs gate
Rosenborggata
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig S-3466
Folk A
Barnehage
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Friområde

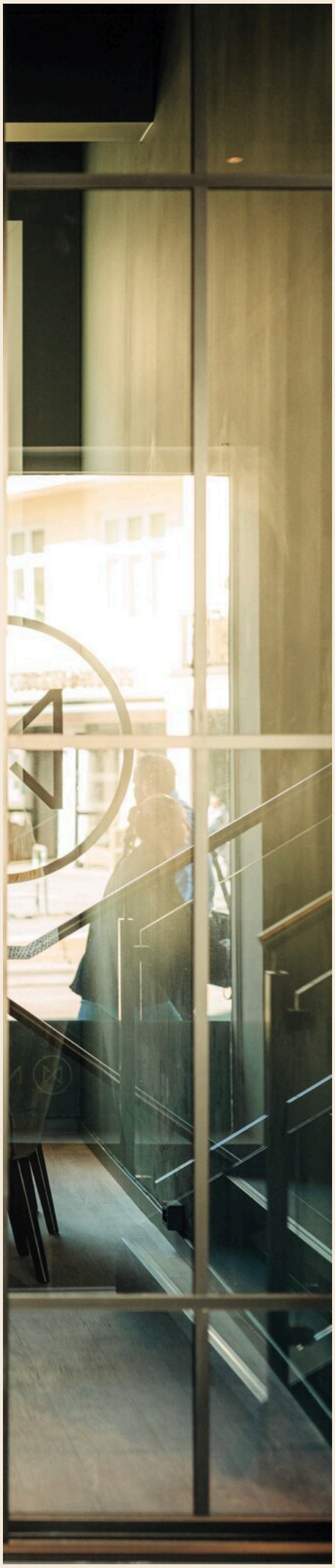

Pilestredet
Bergsliens gate
Bergsliens gate
Fagerborghjemmet
Den Tyske skole
Rosenborggata
Ole Vigs gate
Vibes gate
Hegdehaugveien

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0261/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenborggata 10 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 316, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322