

Rosenborggata 10

0 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Rosenborggt. 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
41	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Flott selveier med solrik balkong -
Toppetasje - Heis - God standard -
Felleskostn. inkl. v.v. - Stille/skjermet

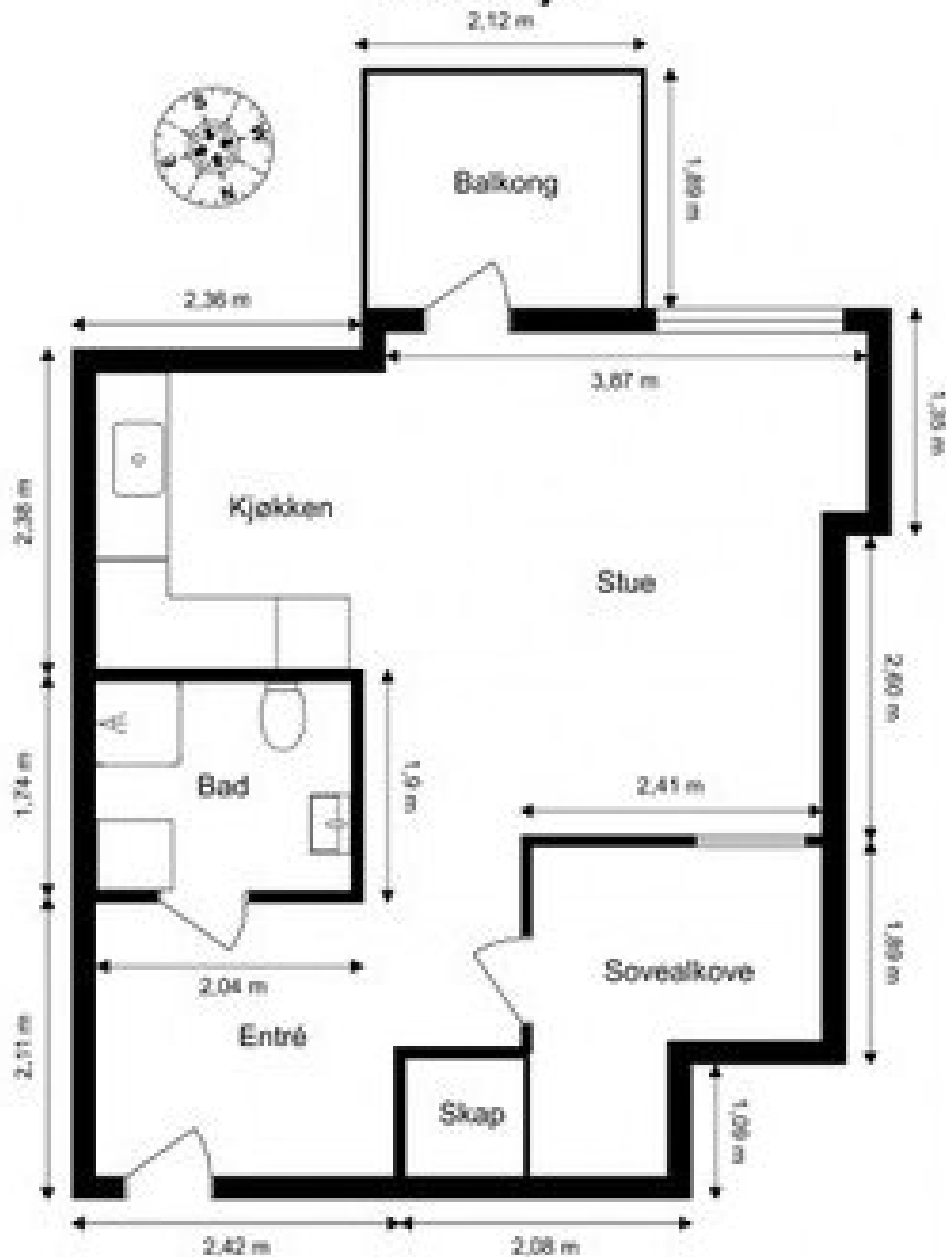
Prisantydning	4 750 000,-
Omkostninger	122 480,-
Totalpris	4 966 701,-
Fellesgjeld	94 221,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 122,-
BRA-i	38 kvm
Soverom	0
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1894
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Høytliggende, lys og herlig 1-roms
Toppleilighet i fjerde etasje
Vender i sin helhet mot indre gård
Romslig balkong med herlige solforhold
varmtvann, internett m.m. inkludert i
felleskostnader
Perfekt førstegangskjøp
God, innflyttingsklar standard
Store vindusflater (1998)
Vesentlig oppusset i 2014 (oppgradert siden)
Romslig sovealkove
Heisadkomst
Svært god og effektiv planløsning
Trafikkstille i enveiskjørt gate
Fantastisk nabolag med vakker arkitektur
Umiddelbar tilgang til alt en skulle trenge
Kort vei til offentlig kommunikasjon
Stensparken som "nærmeste" nabo

Rosenborggata 10 0356 OSLO

4. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0019/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 316, snr 69 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ole Kvaal Irgens

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
94 221,- (Andel av fellesgjeld)

4 844 221,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 100,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

122 480,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 966 701,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 979 401,- (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
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad alkove, samt stue/kjøkken med utgang balkong.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligen er å anse som fellesarealer.

Innhold

Entré/gang, bad, åpen kjøkken/stueløsning med utgang til balkong (4 kvm.). Kjellerbod (4 kvm.) merket 407.

Standard

Kjøkken (Huseby) i åpen løsning mot stue og er utstyrt med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøle- og frysenskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Badet er opplyst pusset opp i 2014 (iht. tidligere annonse). Rommet er flislagt på gulv og vegger, og er utstyrt med servantinnredning, wc, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert elektriske varmekabler i gulv.

Innvendig har leiligheten overflater som fremstår som relativt moderne. Gulv i oppholdsrom er belagt med parkett, vegger har malte flater, og himlinger består av malte slette flater. Planløsningen er effektiv og tilpasset leilighetens størrelse, med åpen løsning mellom stue og

kjøkken samt separat alkove.

Div. teknisk:

- Innvendige vannledninger i plast, i hovedsak utført som rør-i-rør-system. Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon i boligen skjer i hovedsak via naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom vinduer og avtrekk fra kjøkken og bad.
- Varmtvann leveres via sentralanlegg.
- Elektriske anlegg med sikringssskap med automatsikringer er plassert i fellesareal.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1998

TG2 er gitt på følgende bygningsdeler:

- Vinduer, dører, etasjeskille, vannledninger. Det er ikke gitt TG3 på noen bygningsdeler.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. tilstandsrapporten som følger vedlagt salgsoppgaven.

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
Motorsykkle og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkle 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/>.

Selger leier i dag en p-plass på sameiets tomt. Denne kan muligens videregies. Ta kontakt med megler ved interesse.

Modernisering og påkostninger

- Ny ventilator for bad og kjøkken (villavent) i 2025
- Malt vegger og tak i 2024
- Totaloppussing av leiligheten i 2014 (iht. tidligere annonse)
- Malt og pusset opp fasaden på gården i 2025
- Nye led-lys i hele kjellerområde 2025
- Hele kjelleren holder på å bli pusset opp 2026
- Nye led-lys i fellesarealet 2024
- Nytt callinganlegg (Defigo) 2021

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1894, og konstruksjoner, materialbruk og tekniske løsninger må vurderes i sammenheng med byggeår og byggekikk for perioden. Etasjeskiller antas å være utført i betong. Utvendige bygningsdeler består av tradisjonell bygårdskonstruksjon i mur med pussede fasader. Vinduer og ytterdører er av

nyere dato sammenlignet med byggets opprinnelige byggeår. Balkong er etablert med betongkonstruksjon og overflate med løse dekkeelementer. Utvendige forhold er i hovedsak fellesarealer og forvaltes av sameiet.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Det gis ingen garantier for hvitevarer.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Se sameiets vedtekter som følger vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner. Felles

varmtvann fra sentralt anlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på 3832 kWh årlig

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 122,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, felles renhold, strøm i fellesarealer m.m.

Herav fordelt:

Internett: 144,-

Øvrige felleskostnader (samlepost): 2.978,-

For et komplett bilde av hva felleskostnadene dekker, se sameiets regnskap vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke fått opplysninger om hva kapitalkostnadene på fellesgjelden utgjør per mnd. 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 så månedlig felleskostnad kan variere.

Løpende, faste kostnader, samt felleskostnader avregnes mellom kjøper og selger på overtakelsesdagen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne løpende kostnader for løpende vedlikehold, strøm, fremtidig eiendomsskatt og innboforsikring m.m.

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet med Telia. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene.

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 Eivind Berg.

Regnskapsfører i sameiet er Hurd Økonomi & Regnskap AS.

Eller direkte til kontaktperson Zaina@hurd.no .

Styreleder i sameiet er Eivind Berg, Mail: eivind@R810.no

Sameiets hjemmeside: www.R810.no

Renhold blir utført av Maximum Service AS.

R8 og R10 – Utbedringer og vedlikehold i 2025

- Reparasjon av dør og åpninger i søppel huseet
- Utskifting 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)

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, uyttert 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.

Informasjon fra styreleder:

Så langt i år er det gjennomført oppgradering av kjellerbelysningen i begge byggene, samt montering av belysning ved søppelboden. Fasadearbeidet er halvveis og forventes ferdigstilt innen 1. november 2025. Videre er

oppgradering av baktrapper og postkasser planlagt i løpet av 2026.

Samtlige tiltak inngår i husleieøkningen som er regulert opp med kr. 500 per seksjon (august 2025). Denne økningen dekker også DNB-sameielånet som finansierer de nevnte oppgraderingene.

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 94 221,-

Lånummer: 15160486446, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 231

Total saldo per 09.01.2026: 7 531 227

Andel av saldo: 94 222

Første termin/første avdrag: 01.12.2025 (siste termin 01.04.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 306 224,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 209 052,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, etter husordensreglenes punkt 7, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr som er til sjenanse kan bli bedt fjernet.

Sameiets forsikring

Fremtind forsikring

Polisenr. 23 4902 14

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 743 kvm (Eiertomt)

Felles, eiet tomt. Eiendommen er oppført på eiet tomt som er felles for bygårdsbebyggelsen. Tomten er opparbeidet med gårdsrom og bakgård med plenarealer som benyttes som felles uteoppholdsareal. Adkomstarealer er asfaltert og tilrettelagt for gangtrafikk. Vedlikehold av tomt og utearealer ivaretas av sameiet.

Adkomst

Adkomst via Rosenborggata. Det skiltes ved oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Herlig beliggenhet i enveiskjørt gate, tilbaketrukket, likevel like ved Bogstadveien. Her bor du på et høydedrag skjermet for trafikk og støy med umiddelbar tilgang til alt en skulle trenge til det daglige og litt til. Området er hovedsakelig preget av vakre, eldre bygårder fra sent 1800-tallet og tidlig 1900.

I Bogstadveien finner du alt fra dagligvare, nisjeforretninger og gode shopping-muligheter, samt spisesteder, koselige kafeer og et spennende kultur og uteliv. For den treningsglade har du Bislett stadion ca. 150 meter fra boligen og flere treningssentre innen kort gangavstand. Du finner også Stensparken innen ca 100 meter gange fra boligen. Det er heller ikke lange veien til St.Hanshaugparken og Frognerparken.

Bred offentlig kommunikasjon like utenfor døren med både buss og trikkeforbindelser. Flybuss og t-banen har du på Majorstukrysset innen kort gangavstand.

Offentlig kommunikasjon

Bogstadveien trikk, linje 11, 19, 4 min gange

Bogstadveien buss, linje 1N, 2N, 11N, 4 min gange

Majorstuen T-bane, linje 1, 2, 3, 4, 5, 11 min gange

Nationaltheatret stasjon, totalt 10 ulike linjer, 19 min gange

Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 11 min med bil

Skoler og barnehager

Godbiten barnehage, 5 min gange

Hjelmsgate barnehage, 4 min gange

Treklang Montessoribarnehage, 5 min gange

Boligen sogner til Bolteløkka skole (1.-7. klasse), 9 min

gange. Nærmeste ungdomsskole er Kristelig gymnasium (8.-10. klasse) med 8 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 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 større byggesak fra 1993 der det ble gjort store endringer fra den opprinnelige bygningsmassen og endring/ombygging av boliger. Ferdigattest for arbeidet ble gitt i 1999.

På eiendommen foreligger også (gjelder ikke nødvendigvis denne boligen):
Ferdigattest for etablering av takterrasse datert 01.07.2020.

Ferdigattest for rehab ombygging datert 21.09.1999.
Tilsynsomslog (henlegges) og etterslepsrapport for riving av bærevegg 3.etg datert 1994.

Ferdigattest for innr. av toalett, tekjøkken, dusjrom mm. i 1.-3.etg datert 1970.

Attestert ekspedisjonsdokument for støping badegulv datert 1944.

Attestert ekspedisjonsdokument for hovedinngang datert 1932.

Attestert ekspedisjonsdokument for wc-anlegg datert 1929.

Byggemeldte tegninger fra ombyggingen fra 1993 samstemmer med dagens romløsning foruten den innvendige alkoven som er satt opp av tidligere eier.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse m.fl. iht. bestemmelsene i reguleringsplan S-2255.

Reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Med en så sentral beliggenhet må ny eier påregne ulemper da private og kommunale bygg, veier og infrastruktur vedlikeholdes, rives og oppføres. Ulemper som støy og redusert fremkommelighet må påregnes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/316/69:

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

05.05.1969 - Dokumentnr: 990278 - Sammenslått med denne matrikkelenhets:
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

Seksjon som deles:

Snr: 34

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1550/2898

Ny seksjon:

Snr: 69

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 36/2949

09.03.2001 - Dokumentnr: 13568 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 69

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 36/2958

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. Boligen står nå tom og kan overtas omgående.

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. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglers, 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 salgsopp-gave, 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke inkl. some kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisse kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 662,- 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 23. januar 2026

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Rosenborggata 10

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 218 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Heltberg Bislett	9 min ⚡

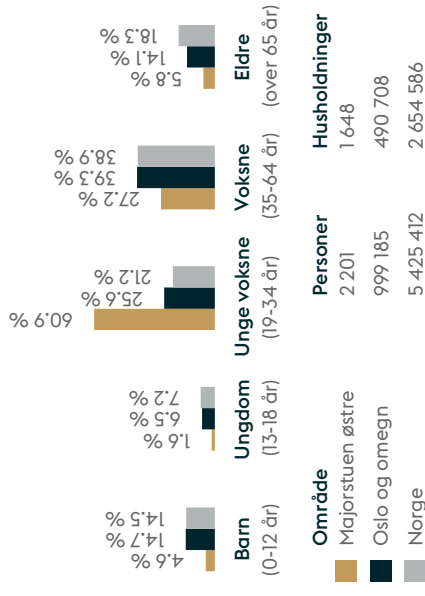
Offentlig transport

🚶 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	11 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 (1-5 år) 34 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min ⚡ 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (...) 32 barn	5 min ⚡ 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 56/100

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 80/100

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rosenborggata 10 , 0356 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 214, bnr. 316, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²

Rosenborggata 10 0356 OSLO 1. Floor



Planeklassen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Segningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22342-1347

Referansenummer: XG5007

Foretak: Holtet takst AS

Takstingeniør: Nikolai Norr





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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømmerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr

Uavhengig Takstingeniør

nikolai@holtetakst.no

924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- støtemurer
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

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

Leiligheten er beliggende i 4. etasje i et etablert boligsameie på Majorstuen. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse og har nærhet til et bredt tilbud av servicefunksjoner, handel og offentlig kommunikasjon. Det er kort gangavstand til Bogstadveien med tilhørende forretninger, serveringssteder og kollektivknutepunkter. Nærområdet har også nærhet til parker og grøntområder som benyttes til rekreasjon.

Leiligheten har en funksjonell planløsning og inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og alkove. Innvendige overflater består av parkett på gulv i oppholdsrom, fliser på bad, malte flater på vegger og malte himlinger. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Badet er opplyst oppgradert i 2014 og har flislagte overflater, elektriske varmekabler, dusjløsning, servantinnredning og wc. Ventilasjon fra bad skjer via mekanisk avtrekk.

Bygningen er oppført i 1894, og konstruksjoner, materialbruk og tekniske løsninger må vurderes i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskiller antas å være utført i betong. Ventilasjon i boligen skjer i hovedsak via naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom vinduer og avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvann leveres via sentralanlegg. Det elektriske anlegget er vurdert gjennom en forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova, og sikringskap med automatsikringer er plassert i fellesareal.

Eiendommen er beliggende på eiet tomt som er felles for bygårdsbebyggelsen. Tomten er opparbeidet med gårdsrom og bakgård med plenarealer som benyttes som felles uteoppholdsareal. Adkomst til bygningen skjer fra Rosenborggata, og vedlikehold av felles utearealer ivaretas av sameiet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand, vurdert opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med beskrivelser av konstruksjoner, tekniske installasjoner og øvrige forhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler består av tradisjonell bygårdskonstruksjon i mur med pussede fasader. Vinduer og ytterdører er av nyere dato sammenlignet med byggets opprinnelige byggeår. Balkong er etablert med betongkonstruksjon og overflate med løse dekkelementer. Utvendige forhold er i hovedsak fellesarealer og forvaltes av sameiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har leiligheten overflater som fremstår som relativt moderne. Gulv i oppholdsrom er belagt med parkett, vegger har malte flater, og himlinger består av malte slette flater. Planløsningen er effektiv og tilpasset leilighetens størrelse, med åpen løsning mellom stue og kjøkken samt separat alkove. Etasjeskiller antas å være av betong, i tråd med bygningstype og byggeperiode.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er plassert i leilighetens 4. etasje og er opplyst pusset opp i 2014. Rommet er flislagt på gulv og vegger, og er utstyrt med servantinnredning, wc, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert elektriske varmekabler i gulv. Våtrommet fremstår funksjonelt utformet innenfor tilgjengelig areal.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er etablert som del av åpen løsning mot stue og er utstyrt med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenløsningen er tilpasset leilighetens størrelse og gir god utnyttelse av tilgjengelig areal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har innvendige vannledninger i plast, i hovedsak utført som rør-i-rør-system. Avløpsrør er av plast. Varmtvann leveres via sentralanlegg. Ventilasjon skjer via naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det elektriske anlegget er vurdert gjennom en forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er oppført på eiet tomt som er felles for bygårdsbebyggelsen. Tomten er opparbeidet med gårdsrom og bakgård med plenarealer som benyttes som felles uteoppholdsareal. Adkomstarealer er asfaltert og tilrettelagt for gangtrafikk. Vedlikehold av tomt og utearealer ivaretas av sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

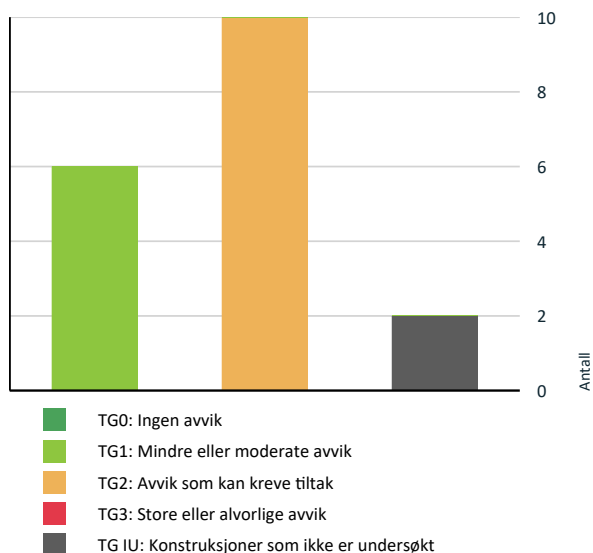
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1894

Kommentar

Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Objektet benyttes som bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering Renovering av bad

Modernisering

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at enkelt vinduer subber/tar i karm samt at det er noe slitasje og sprekker på vinduer utvendig.

Tilstand settes også med bakgrunn i vinduenes alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

I forbindelse med potensiell fremtidig oppussing er vinduer noe som kan vurderes utbedret eller utbyttet (grunnet alder og tilstand), dette skal hovedsakelig falle innenfor sameiets ansvar.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. B-30/ 35dB

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er observert utetthet mellom dørbblad og karm på entrédør. Forholdet gir indikasjon på trekk. Døren fremstår for øvrig funksjonell ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utetthet mellom dørbblad og karm kan medføre trekk. Eventuelle tiltak knyttet til justering eller tetting av døren ligger utenfor bygningsakkyndiges vurdering.

TG 4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført i betong med overflate av treflisheller. Rekkverk er utført i metall. Balkongen var snødekt på befaringsdagen, og overflater og detaljer kunne derfor ikke vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



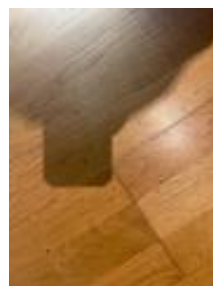
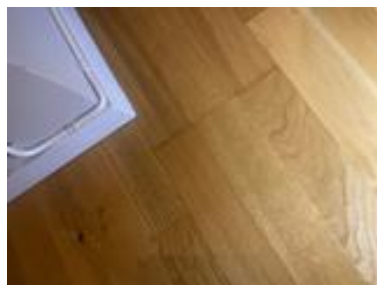
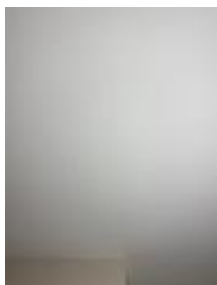
INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett på gulv samt malte plater på vegger og i himling.

Det er stedvis observert mindre riper, merker og hakk i overflater. Forholdet vurderes som normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, og gir ikke grunnlag for ytterligere merknader.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Entré

Ca 10mm fra hjørne til hjørne.

Ca 5mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

ca 12 mm fra hjørne til hjørne.

ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik. (Kjøkken montert oppå gulv (ikke frittflytende)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe høydeforskjeller er vanlig og til å forvente i denne typen bygg.

Da det ikke er økonomisk rasjonelt å implementere tiltak for å dekke dette avviken, kan avretting vurderes i forbindelse med potensiell oppussing i fremtiden.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er observert noe delaminering i overflaten på døren til alkove. Forholdet medfører ikke registrert funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe fuktpåvirkning i underkant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En kan vurdere lokalt tiltak på den påvirkede døren, eller vurdere fremtidig utskiftning i forbindelse med eventuell fremtidig oppussing.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ifølge tidligere salgsoppgave

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Sprekker og riss i fuger kan over tid redusere fugenes beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Fuger i våt sone bør derfor følges opp, og det kan være aktuelt med utbedring eller utskifting av fuger for å opprettholde forventet funksjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Det er fall mot sluk. . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er Ca 41 mm .

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

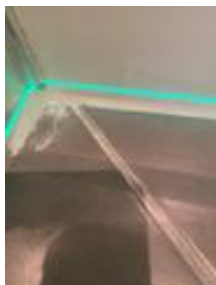
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist avvik i gulvfuger. Det er observert tydelig saltutslag i fuger, særlig i hjørner og i området rundt sluk. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom fuger og overflate, men det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt i gulvet på befaringdagen. Fallforhold mot sluk er målt og vurdert som tilstedeværende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslag i fuger kan over tid bidra til nedbrytning av fugemateriale og redusert overflatebeskyttelse. Forholdet bør følges opp. Det kan være aktuelt med renging og eventuelt utbedring eller utskifting av fuger. Ved vedvarende eller økende forekomst kan nærmere undersøkelser vurderes for å avklare årsak.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Det er observert skader på baderomsinnredning flere steder.

Skadene fremstår som overflatepåvirkning med svelling og avskalling i materialer.

Badet er opplyst oppgradert i 2014. På utførelsestidspunktet var det ikke krav til lekkasjesikring eller drenering for innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasje kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages umiddelbart. Konstruksjonen bør derfor følges opp ved jevnlig observasjon.

Skader på baderomsinnredning kan utbedres lokalt eller ved utskifting av berørte deler, dersom dette vurderes hensiktsmessig.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk via kjøkkenhette, tilknyttet felles avtrekkskanal i bygningen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var praktisk mulig som følge av tilstøtende konstruksjoner. Våt sone ligger mot naboseksjon, og øvrige tilstøtende flater er mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert skade på laminert benkeplate i skjøt, hvor materialet har svulmet og dannet en mindre forhøyning. Forholdet fremstår som lokal skade i overflaten. Det er ikke registrert fuktutslag i tilstøtende skap eller på kjøkkengulv ved befæringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader i laminert benkeplate kan over tid gi redusert motstand mot fukt og videre nedbrytning i skjøt. Det kan derfor påregnes lokal utbedring eller utskiftning av berørt del av benkeplaten, dersom dette vurderes hensiktsmessig.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villa vent, ventilator og bad med felles anlegg over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i plast som rør i rør system og er besikket i rørskap. Det er benyttet kobberør på siste strekning under kjøkkenvask. Det er ikke etablert tettemuffer i enden av varerør.

Årstill: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert tettemuffer i enden av varerør på rør i rør systemet. Videre er rørkurser i rørskap ikke merket. Vanninstallasjonene antas etablert eller oppgradert i forbindelse med oppussing i 2014, basert på tilgjengelige opplysninger og visuell kontroll av synlige deler.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende tettemuffer kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert tilbake til rørskap. Manglende merking av rørkurser kan gjøre senere kontroll og vedlikehold mindre oversiktlig. Det kan vurderes å etablere tettemuffer og merke rørkurser for å tydeliggjøre rørføringer og lekkasjevei, dersom dette anses hensiktsmessig.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i leiligheten antas oppgradert i forbindelse med oppussing av bad i 2014, basert på tilgjengelige opplysninger og visuell kontroll av synlige deler. Skjulte rørføringer og felles avløpsledninger er ikke kontrollert som del av befaringen. Felles avløpsanlegg faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer samt manuell lufting gjennom åpning av dører og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert begrenset luftgjennomstrømning i deler av boligen. Sovealkoven har ikke egen ventilasjonsløsning. Ventilasjonsløsningen er vurdert opp mot bygningens alder og opprinnelige byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Manglende ventilasjon i alkove kan gi redusert luftutskifting, noe som over tid kan påvirke innneklimaet. Det kan vurderes å etablere tilluftsventil eller annen egnet løsning for å bedre ventilasjonen i rommet, tilpasset bygningens konstruksjon og bruksforhold.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap er lokalisert i felles korridor utført med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 ikke sikker, antar 2014 i sammenheng med oppusningen

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

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Dette er ikke gjort i mitt eierskap

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

Nei Ikke i mitt eierskap

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ikke i mitt eierskap

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

Nei Ikke i mitt eierskap

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Da orden rundt kontroll av anlegget er usikker og ikke noen kontroller er utført er det forsvarlig og ta en gjennomgang med tanke på boligens alder

Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



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.



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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	38			38	4
Kjeller		4		4	
SUM	38	4			4
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, alkove, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til ca 2,38 i entré

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Nikolai Norr Ole Kvaal Irgens	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	316		69	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rosenborggata 10

Hjemmelshaver

Irgens Ole Kvaal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Rosenborggata på Majorstuen i Oslo. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse og fremstår som et etablert og tett utbygd boligområde. Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til Bogstadveien, som tilbyr et bredt utvalg av forretninger, servicetilbud, serveringssteder og kollektivtransport. Det er gode forbindelser med trikk, buss og T bane i nrområdet. Området har også nærhet til grøntarealer og parker som benyttes til rekreasjon og turformål. Eiendommen ligger noe tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene, og adkomst skjer via roligere bygater.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra Rosenborggata, som er offentlig gate med asfaltert dekke. Inngang til bygget er fra gatenivå. Det er etablert gangarealer frem til hovedinngang. Området er tilrettelagt for gående, og det er kort avstand til offentlig kommunikasjon. Parkering skjer på offentlig gate etter gjeldende bestemmelser for området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er ikke gjort nærmere vurdering av reguleringsbestemmelser eller utnyttelsesgrad i forbindelse med dette oppdraget. Eventuelle planer om endret bruk, tilbygg eller ombygging må avklares med plan og bygningsmyndighetene i Oslo kommune.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på eiet tomt med et samlet tomteareal på ca. 1 743 m². Tomten er felles for bygårdsbebyggelsen og er opparbeidet med gårdsrom og bakgård. Bakgården har plenarealer og benyttes som felles uteoppholdsareal for beboerne. Adkomstarealer er asfaltert og tilrettelagt for gangtrafikk. Det er etablert sykkelparkering i tilknytning til eiendommen. Tomtearealet benyttes i hovedsak til fellesfunksjoner for bygningen, og vedlikehold av tomt og utearealer ivaretas av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstkonsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no Arealene er angitt iht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Kunden/revirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

PERSONVERN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Rosenborggata 8-10	Vår ref.: 2568/69	Fødselsdato eier: 10.02.1958
Rosenborggata 10	Type: Boligsameie	
0356 OSLO	Eiere: Ole Irgens	
Organisasjonsnr: 984 929 560	Seksjonsnr: 69	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 122,31

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 978
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):	94 221	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	7 531 227	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160486446, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.01.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 231
Saldo per 09.01.2026: 7 531 227
Andel av saldo: 94 222
Første termin/første avdrag: 01.12.2025 (siste termin 01.04.2045)

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/>

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 69	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1987
Gårds/bruksnr: 214/316 - seksjon:69
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1742.1

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS	Polisenr: 23490214
-------------------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 4	Første innflytting: 14.05.2014	SSBnr: H0408
Heis: Ja	Oppvarmingstype: Uspesifisert	
Parkeringstype: Ingen ()		
Systemlås: Nei	Antall rom: 1	
Husdyrhold:	Oppr. antall rom: 1	
Livsløp standard: Nei	Kategori: Leilighet	
Fasiliteter:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Rosenborggata 8-10

Vår ref.: 2568/69**Fødselsdato eier:** 10.02.1958

Rosenborggata 10

Type: Boligsameie

0356 OSLO

Eiere: Ole Irgens**Organisasjonsnr:** 984 929 560**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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.

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 Rosenberg 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
Styrets leder



Andreas Hartmann
Styremedlem



Ole Irgens
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.
- **Leverandørvtale 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 sylindrene 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 åpningsstid, 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 del 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.

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

1. Orientering om tidligere vedtatte saker

- Rehabilitering av fasade på R10 mot Rosenborggata
Vedtatt fattet på ordinært årsmøte 23. mai 2024
- Rehabilitering av tak i trappegang og taksjakt R8, samt skadet gulv i trappeganger i R8 og R8x
Vedtatt 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 (Vedtatt: Ja)
 - Utskiftning av løse skiferfliser i R8x (Vedtatt: Ja)
 - Reparasjon av blikk på hjørne ved inngang R8 (påkjørt av taxi) (Vedtatt: Ja)
 - Vask og maling av gjerde mot Ole Vigs gate (Vedtatt: Ja)
 - Kapping av steinvegg for å tilrettelegge for fremtidig utleie av parkeringsplasser
(Vedtatt: Ja)
 - Utbedring av skadet kjellervegg i R8 (Vedtatt: Ja)
 - Fjerning av graffiti og maling av vegg i 2. etasje R8 (Vedtatt: Ja)
 - Maling av metallrekkverk, trappesider, vegger og tak i trappeganger i R8
(Vedtatt: Ja)
 - Utbedring av varmtvannsbereider-rom i R8: vegger og nytt støpt gulv
(Vedtatt: Ja)
 - Maling av kjellertrapp vegger i R8 (Vedtatt: Ja)
 - Utskiftning av 12 vinduer i fellesarealer R810 (Vedtatt: Ja)
 - Reparasjon av bod dør i R10 (kjeller 207) etter innbrudd (Vedtatt: Ja)
 - Fjerning og legging av ny vinyl i kjellergang (ca. 25 m²) i R8 og R10 (Vedtatt: Ja)
 - Kjellerbelysning ca.80 taklamper) i R8 & R10 (Vedtatt: 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 Alarsson
Andreas Alarsson

Protokollvitne: [Signature]
Ole Irgens

[Signature]
Toreen Ann Røis
ERVIING BERG

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 budsjettet 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 budsjettet 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 budsjettet 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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			

SAMEIET ROSENBORGATA 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

Noter til årsregnskap 2024

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 konsulent tjenester fra eget aksjeselskap, se note 6 konsulent honorar.

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
Kontainerleie Tomwil (Dugnød)	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

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/Hjelppeverktøy	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 låneopptaket 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	2024	2023
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		
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 GJELDSBREV LÅN	-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

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 inneholder 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 ROSENBOGGATA 8-10

fcd29677-49b5-4c64-8564-70711727ad63 - 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
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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 rettviseende 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettviseende 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

Perneo Dokumentnøkkel: AZU8V-MOKX8-B6P4-H3A7M-EYGT2-1H6CC

- 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 regnskapskikk 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 tilgjengelig 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 ubeskåret eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelsler 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 aksjelovent/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



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-stempelt 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 originalen?

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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende 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 rettviseende 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:



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 rettviseende 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-I6KJU-WXAZI-UJEMQ-BD.IS0-KJ3E7

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

Serifennummer: no_bankid:9578-5997-4-227067

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 20:19:18 UTC



Penneo Dokumentnr: 547E-6K0U-UWAZI-U2EMQ-BD50-K0BE7

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 originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CD5 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 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 slukkeutstyr 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 Mummester, Stånefabrikken Home etc.)
2024	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Lvert 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 trappeopp ganger 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 hundeeierens ansvar å luften 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. Styret 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:**

Rørproppleg 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.

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 (omrokking 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 - vedtatt

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. 3 års kontrakt. Justeres irlig 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 gjøres

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 Johanne Wang Cornelissen S- 306.....

Dato: 02.06.2025

Signatur: Schene Hopp C

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Rosenborggaten 8-10

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. 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 forgreiningpunktet 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, trappевask, lys/varme og kabel-TV. Øvrige utgifter belastes i henhold til sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett 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.

Husordensregler Rosenborggt. 8 & 10

Husordensregler Rosenborggata 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. Sjøppel 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 innkjørselen, med mindre det er kort opphold for av og pålessing uten å sperre for andre beboere. Send mail til styre@r810.no eller ring for parkeringstillatelse.

Uten parkeringstillatelse vil kjøretøyet borttaues uten forvarsel.

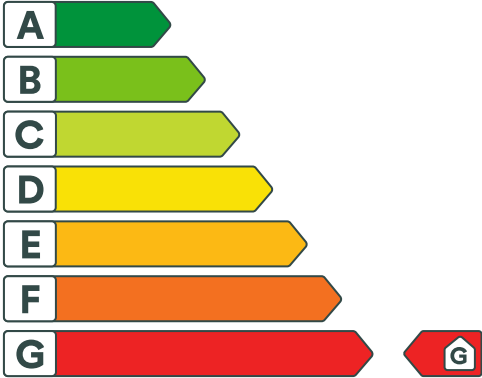
5. Alle endringer som berører gårdens fellesarealer må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Ved brudd på dette kan styret kreve at disse endringer rettes for eiers egen regning.
6. Alle postkasser skal ha navnskilt etter sameiets fastsatte standarder.
7. Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang og forbud mot å lufte husdyr på fellesarealer, f.eks gressplen i bakgård. Ved uhell er eier ansvarlig for å fjerne dette.


Brudd eller overtredelser blir fakturert med 1000kr til seksjonseier.

8. Støy skal IKKE forekomme mellom kl 23.00 og 07.00. 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.
13. Det arrangeres vår- og høstdugnad hvert år. Det gjøres først og fremst for å vedlikeholde fellesarealer samtidig som det er en fin mulighet for beboere å bidra til felleskapet. Oppmøte belønnes derfor med 300kr i reduksjon på husleien for påfølgende måned.




Adresse Rosenborggata 10, 0356 OSLO	
Dato for energimerking 21.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-248474
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80518102
Gårdsnummer 214	Bruksnummer 316
Seksjonsnummer 69	Bruksenhetsnummer H0408





Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1894	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 38,0 m²	Oppvarmet bruksareal 38,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
379,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 379,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 417 kWh
---------------------------------------------------	-------------------------------------------



Rosenborggata 10, 0356 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
ROSENBORGGATA 10

Dato: 09.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524744
8924525

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20260109 for ROSENBORGGATA 10.

GNR. 214 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1973.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1743 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

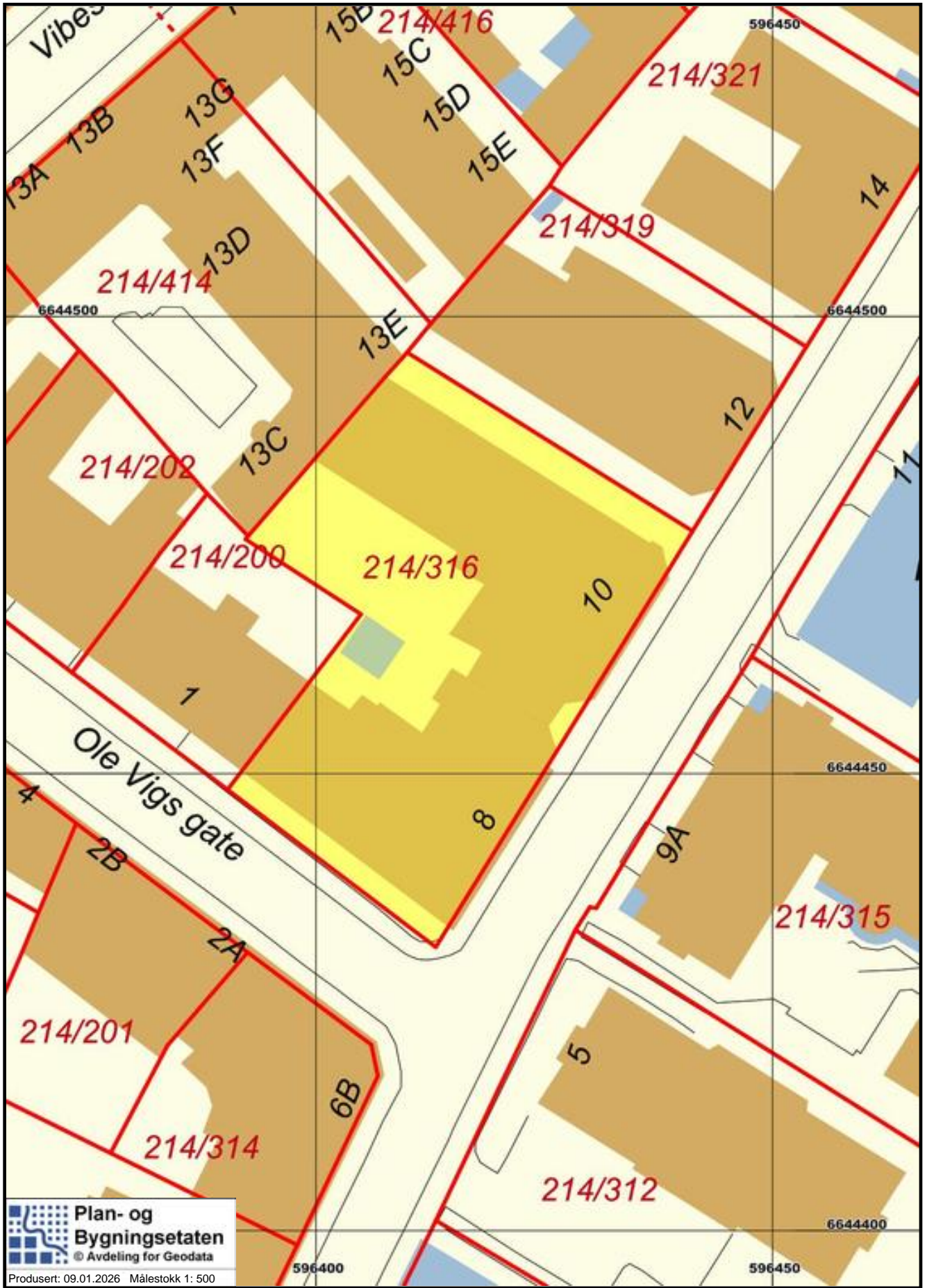
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

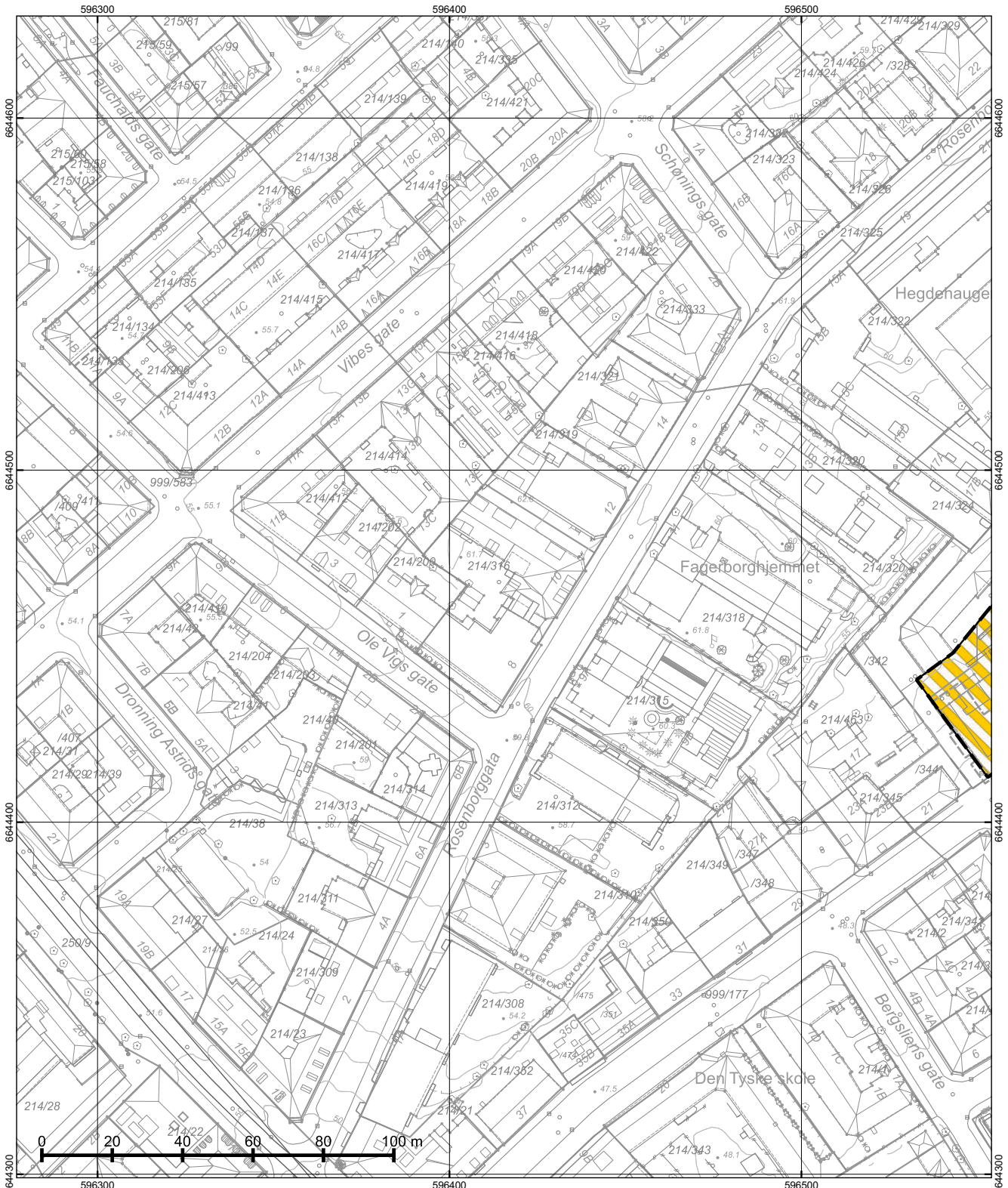
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920


Org.nr: 971 040 823 MVA

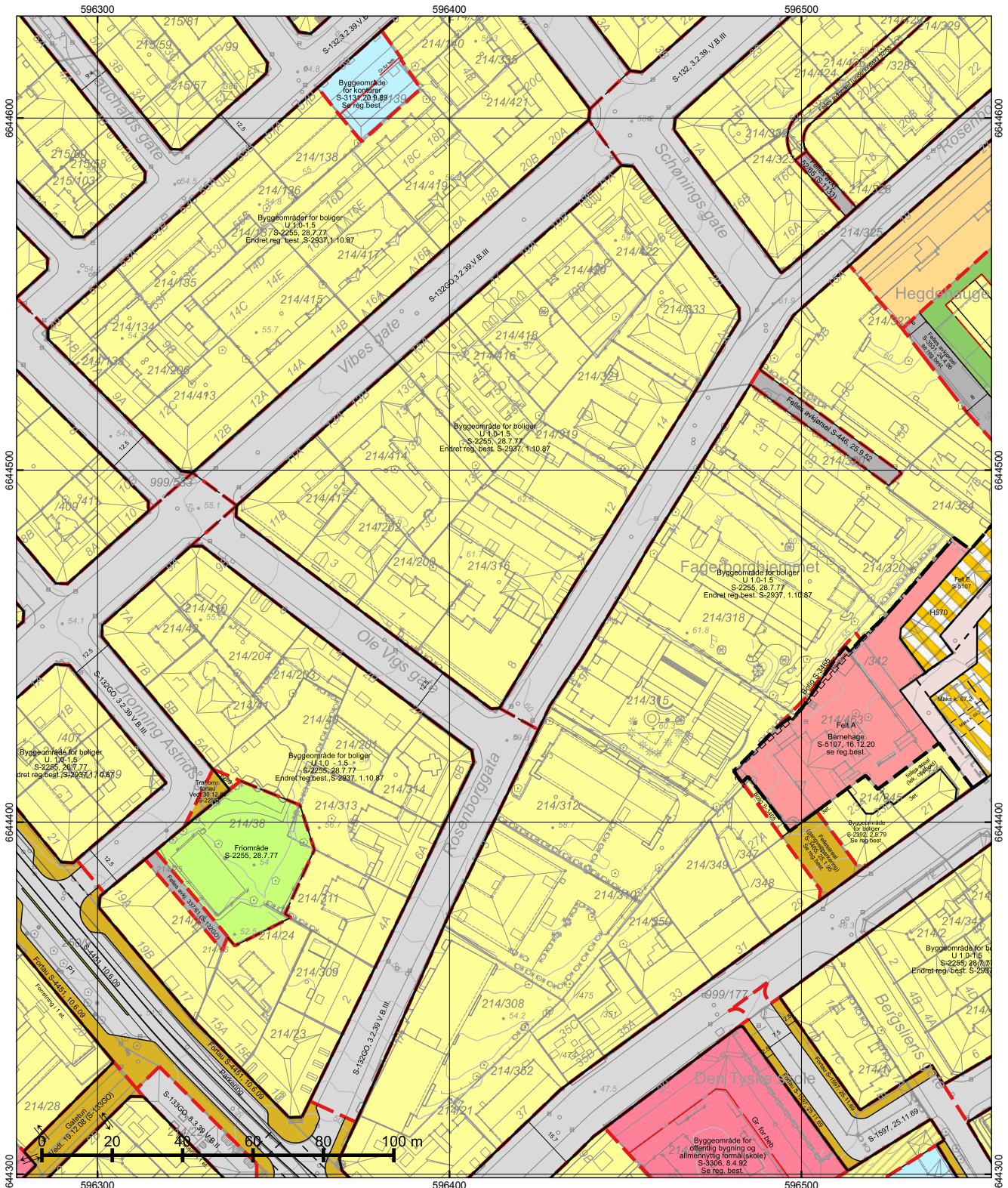


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.01.2026 Målestokk 1: 500




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151493/ 86524744</p> <p>Adresse: Rosenborggata 10</p> <p>Gnr/Bnr: 214/316</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

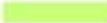































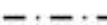
















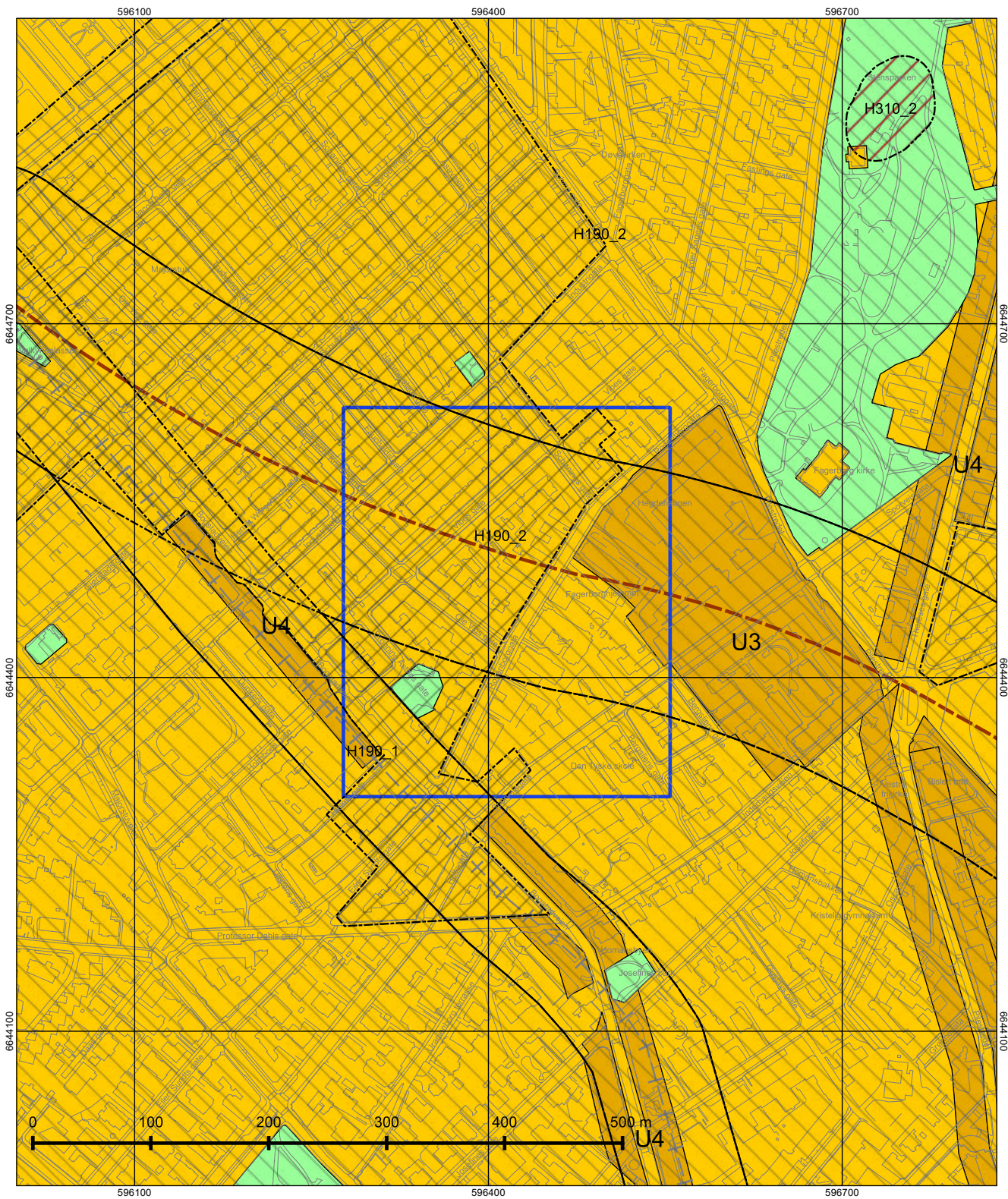
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151493/ 86524744</p> <p>Adresse: Rosenborggata 10</p> <p>Gnr/Bnr: 214/316</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Underjordisk anlegg
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	124 - Hotell og herberge		Regulert støyskjerm
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	143 - Kontor/bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 151493/86524744
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

Sogsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenborggata 10 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 316, snr 69 (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



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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432