

Rosenborggata 17A



Velkommen til

Rosenborggata 17A



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

MAJORSTUEN / FAGERBORG

Strøken, moderne og romslig 2(3)-roms med balkong og utsikt. Pusset opp i 2021. Mulighet for p.leie. Oppvarming inkl.FK

Prisantydning	7 700 000,-
Omkostninger	193 850,-
Totalpris	7 893 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 605,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no


Torje Roald





Kort fortalt

- Strøken, delikat og stor 2-roms med høy standard, balkong og flott utsikt. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2021, og fremstår moderne og gjennomført.

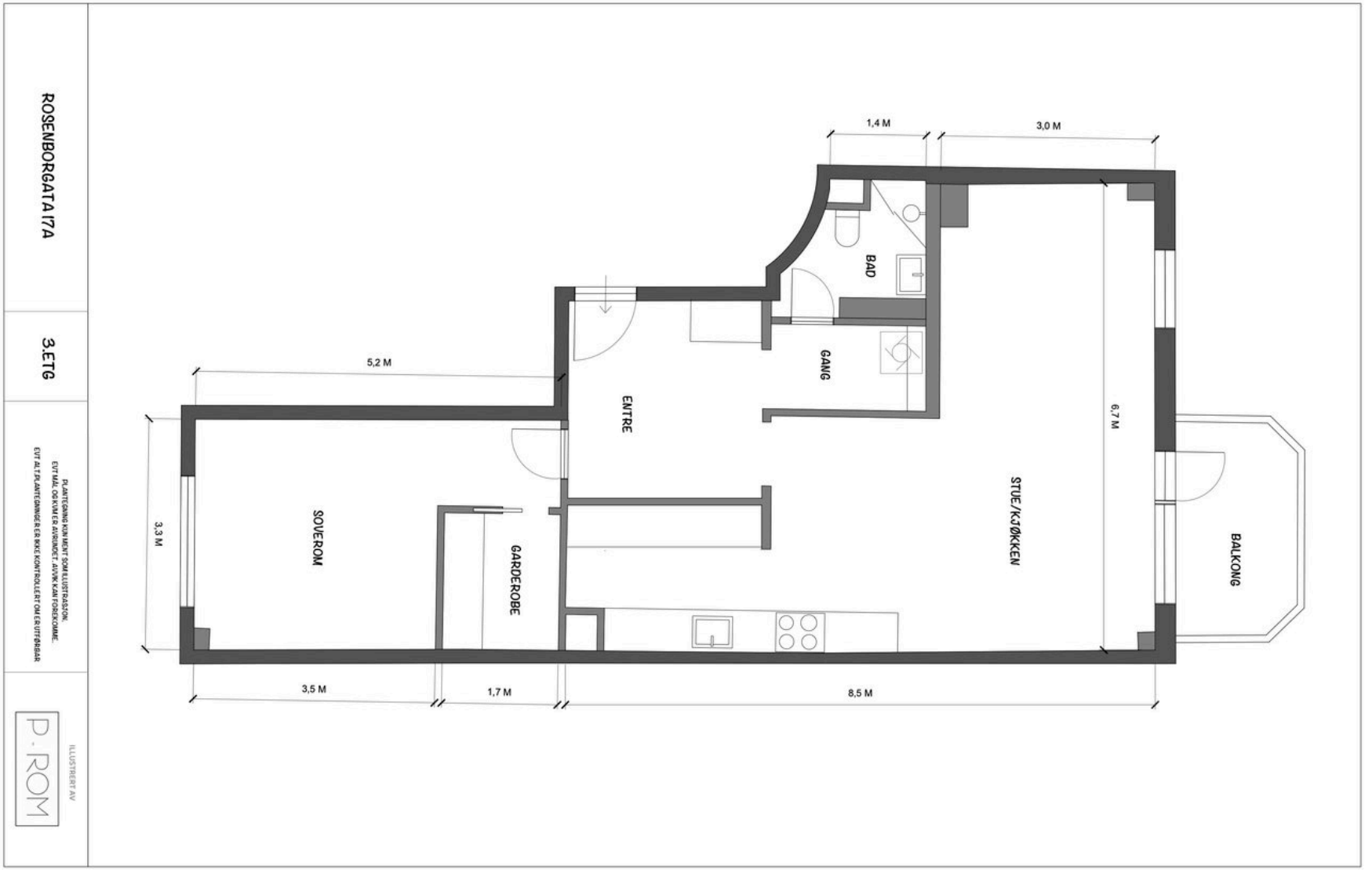
- Beliggende i et populært og svært sentralt boligområde samtidig tilbaketrukket innerst i blindvei. Umiddelbar nærhet til Bogstadveien og alt av byens fasiliteter, offentlig transport og vakre rekreasjonsområder med parker i nærområdet.

- Her har du en stor 2-roms med svært god, gjennomgående planløsning og romslige oppholdsrom.

- Balkong med åpen, usjenert utsikt
- Stilrene overflater, pusset opp i 2021
- Moderne kjøkken med hvitevarer av god kvalitet
- Lys, luftig og usjenert
- Bad oppgradert i 2015
- Walk-in closet
- Vinduer og balkongdør fra 2014
- Fyring, internett og kabel-tv inkl
- Mulighet for leie av p-plass

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	5 kvm


ROSENBORGATA 17A
3.ETG
PLANTEGNING KUN MEGET SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVMER AVVIKER MOT. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGEN ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P-ROM
1,4 M
3,0 M
BAD
GANG
ENTRE
STUE/KJØKKEN
6,7 M
BALKONG
5,2 M
3,3 M
SOVEROM
GARDEROBE
3,5 M
1,7 M
8,5 M






PAPIERS DÉCOUPÉS
H. MATISSE


Terje Reseil
LOFOTEN VIBE


PAPIERS DÉCOUPÉS
H.
MATISSE
82 Rue du Bac
Paris, France 1955













Informasjon

Rosenborggata 17A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0402/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 17A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 324, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Herman Bråten Romnes
Thea Tonette Mesel Ringøen

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 893 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 906 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken, soverom og walk-in closet. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3,5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Leiligheten er i stor grad pusset opp i 2021, og fremstår stilren og gjennomført. Det er plass til garderobeskap samt knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangens sentrale plassering gir effektiv flyt i boligen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne kjøkken fra 2021 med skjermet og god plassering i rommet. Stilsikker innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Kum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer av god kvalitet, og består av komfyr, platetopp med avtrekk fra AEG, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Varmtvannstanken (ca. 120 liter) er plassert i benkeskap. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med lagringsplass i både vegghengte hyller, skap og skuffer. Det er god plass til spisebord ved kjøkkenet.

Leiligheten har en stor og herlig stue med store vindusflater, god planløsning og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og stort spisebord. Store vindusflater gir godt innslipp av naturlig lys. Leiligheten har stilrene overflater pusset opp i 2021, med pen, en-stavs laminat, lyse fargevalg og downlights i himling. Stuen har en planløsning som oppleves naturlig og enkel å innrede i ulike soner, det finnes flere gode møbleringsalternativer. Leiligheten holder høy standard - hit kan du flytte rett inn.

Fra rommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 5,1 kvm. Her er det plass til utemøblement, grill og beplanting. Høyt og fritt i 3. etasje med fin, åpen og usjenert utsikt.

Soverom:
Leiligheten har et lunt og innbydende soverom av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side samt kommode eller lenestol. Soverommet er malt i en behagelig fargetone som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft, samt et usjenert og åpent utsyn. Direkte adkomst til walk-in closet med åpen garderobeløsning og skyvedør. Her er det godt med lagringsplass.

Bad:
Flott, flislagt bad oppgradert i 2015 (ifølge tidligere salgsoppgave). Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler og belysninger med spotter. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og speil på vegg. Ved badet finnes tilkobling for vaskemaskin. Vaskenisjen er skjermet med forheng og har praktisk oppbevaringsplass.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat (2021) i oppholdsrom. Fliser med gulvvarme på badet.
Vegger: Glatte, malte flater (2021) og fliser på badet.
Himling: Malt himling med plater. Takhøyden i stuen er oppmålt til ca. 2,5 meter.

Parkering

Sameiet har 10 parkeringsplasser som leies ut etter gjeldende venteliste og regler vedtatt av styret. Leie av parkeringsplass koster kr. 1.000,- mnd + evt. kostnader for lading. Selger har i dag P-plass og denne vil tilfalle første på venteliste når de flytter.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2015: Modernisering av bad m/nytt sluk, vegghengt toalett, servant og dusj. Nye vannrør type rør i rør og nye avløp type PP. Utførende: Rørl. M. Pål W. Pettersen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2015: Modernisering av bad m/nytt sluk, vegghengt toalett, servant og dusj. Nye vannrør type rør i rør og nye avløp type PP. Utførende: Rørl. M. Pål W. Pettersen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dokumentasjon på modernisering av bad fra september 2015 av rørl. M. Pål W. Pettersen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Bytte av alle vinduer i boligseksjonene og i fellesarealene i første etasje.
Rehabilitering av tak. Leveradør: Alliero AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Rehabilitering av gårdsplass mot sør. Nytt betongdekke, ny membran og ny asfalt. Uførende: Taktekkerfirmaet A. Hansen Gruppen. Rådgiver: Opak AS. Rehabilitering ble fullfinansiert ved ekstra

innbetaling fra sameierne. Opprydding i fyrrom. Utførende: Scandic Sveis AS.
Skifte av alle røykvarslere og pulverapparater i fellesområder og boligseksjoner.
Utførende: Firesafe AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EI-Kontakten AS. EI-arbeider i forb med oppussing leilighet (ikke bad). Okt 2021. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Oktober 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2024. Har ikke detaljer på firma, men det har sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i 2024. Sameiet har detaljer på firma Intern oppussing av leilighet i 2021 (Rør til kjøkken). Dokumentasjon foreligger på dette. Utført: Rørleggerhuset.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget leiligheter på loftet. Ukjent når og av hvem, men sameiet har detaljer på dette.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: 2017: Installasjon av fjernvarmeanlegg. Leverandør: Hafslund Varme AS Oppgradering av baktrapp. Leverandør: Rene Bygårder AS. 2016: Forprosjektering installasjon av fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Reklamasjonsarbeid fasade 5.etasje. Leverandør: Alliero AS.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det var en lekkasje som gikk ned til et firma i underetasjen. Lekkasjen kom fra parkeringsplassen og dette ble drenert og fikset i 2020, som nevnt over.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var et lite utbrudd av skjeggkre i 2024. Det ble gjort tiltak og bekjempet. Det var ikke i denne leiligheten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sto i salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i 2021.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det bygges nye boliger ut mot Sporveisgaten. Området kommer til å bli kjempefint. Se https://nora-bolig.no/ for mer informasjon.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det bygges nye boliger (Nora-bolig) i Sporveisgaten. Oppleves ikke som noe sjenanse. Rivningsarbeid er allerede utført og dette skjedde kun på dagtid.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:

- Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
-Yttervegger utvendig med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2014 med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass fra 2014.
- Balkong med adkomst fra stuen. Oppmålt til cirka 5,1 kvm.
- Varmtvannstanken (fra 2015) er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Fornyinger i 2021 innvendig med papirer. Mindre arbeider 2015 med papirer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Overflater med normal slitasje etter alder. Det settes TG2.

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Sanitærutstyr og innredning:
Innredning med svelleskader på skuff.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Elektrisk anlegg:
I selgers botid foreligger papirer samt 2015. Ingen øvrige papirer. Det settes derfor en TG2 etter NS 3600 og krav til papirer siden 1999.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i garderobe
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie belastes med et flytte-gebyr på kr 2 000,-. All utleie skal varsles til styret.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Felles sentral via radiatorer på vegg
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, kabel-tv, internett, styre- og forretningsførerhonorar, trappevask, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Kabel-tv: 400,-
Tillegg bredbånd: 248,-
Felleskostnader: 3 957,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Varmtvann

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 619,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 538 475,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rosenborggaten 17, orgnr. 983852513

Om sameiet

- Sameiet består av 25 seksjoner, 23 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS. Rene Bygårder AS ivaretar blant annet oppgaver knyttet til ukentlig ettersyn av gården, rydding og snømåking etter behov.
- Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.
- Sameie har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av bredbånd og/eller kabel-TV.
- Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vasketid reserveres ved bruk av tildelte «låseklosser».
- Det er to sykkelboder.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2024: Rehabilitering av alle avløpsrør boligseksjoner. Etablering av el.billadere
2023: Nye postkasser
2022: Ingen større prosjekter
2021: Ingen større prosjekter
2020: Rehabilitering av gårdsplass mot sør. Nytt betongdekke, ny membran og ny asfalt.
2019: Fjerning av siste Oljefyr. Fjerning av en oljefyr.
2018: Rehabilitering mur på byggets bakside. Fjerning av luftesjakt ved søppelskur. hovedstengekran og vannmåler.
2017: Installasjon av fjernvarmeanlegg. Oppgradering av baktrapp.
2016: Forprosjektering installasjon av fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Reklamasjonsarbeid fasade 5. etasje. Leverandør: Alliero AS
2015: Avsluttende arbeid ifm. bytte av vinduer i boligseksjoner og rehabilitering av tak.
2014: Bytte av alle vinduer i boligseksjonene og i fellesarealer i første etasje. Rehabilitering av tak.
2013: Forprosjektering og anbudsutsendelse i forbindelse med planlagt bytte av alle vinduer og utbedring av tak i sameiet.
2012: Vedlikehold vaskeri, el. anlegg og porttelefoner

Svar fra styret på diverse spørsmål:
- Det er ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver som vil påvirke fellesutgifter/engangsinnbetalinger, så fellesutgfter vil bli regulert pr 01.01.26 iht. generell prisøkning og forventede økninger i kommunale avgifter, fjernvarmekostnader etc. Det ligger erfaringsmessig på årlig økning med 5-10 %.

Forretningsfører

OBF

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 082,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste et underskudd på kroner 132 714,- grunnet vedlikehold. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på 2 705,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong. Grilling med gassgrill eller elektrisk grill er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Søknad om husdyrhold skal godkjennes av styret. Dersom det finnes allergikere i gården kan styret nekte husdyrhold. Dyrene må skjøtes på en forsvarlig måte slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89488884

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 800 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Majorstuen og Bislett i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra og Rema 1000 ligger begge kun 2 minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen

finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

Det er mange barnehager i umiddelbar nærhet, Rosenborg Barnehage er feks 2 minutters gange unna leiligheten.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1954. 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet samt fjernet bod. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde. Det er søknadspliktig å endre fra bod til rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Pilestredet 75C - bygg N - Oppussing og endring av fasader. Saksnummer 202302733
Søknaden gjelder oppussing av alle fasader i Bygg N i Pilestredet 75 C.

Oppussingen innebærer tilbakeføring og gjenåpning av enkelte vinduer i fasader, samt etablering av noen nye. Tiltaket er prosjektert i samråd med Byantikvaren.

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger. Saksnummer 202209779
Pilestredet 75 - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202315311
Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Saksnummer 202210273

På vegne av KLP Eiendom har Arcasa Arkitekter sendt søknad om rammetillatelse for Pilestredet 75 C. Tiltaket forholder seg til detaljreguleringen som ble vedtatt i desember 2020, og består av boliger i fra 2-10 etasjer samt underetasje med parkering, boder, sykkelparkering, tekniske rom etc. AFRY Norway AS vil på vegne av tiltakshaver Boligbygg Oslo KF søke om rammetillatelse til oppføring av nytt teknisk takoppbygg for ventilasjon. Byggets tekniske anlegg oppgraderes ved utskiftning av en-til-en og anses derfor ikke som søknadspliktig. Rommets størrelse vil være på ca. 90 kvm, med trapperom i tillegg. Totalt vil arealet utgjøre ca. 100 kvm. Ny gesimshøyde vil utgjøre 32,2 meter. Planen er et boligkompleks med 165 leiligheter; med næringsvirksomhet i 1. etg

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779. Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m².

Støy og redusert fremkommelighet i byggeperioden må forventes. Utsynet fra leiligheten vil påvirkes av oppføring av bygget.

Bergslien gate 1 E - Bruksendring fra næringsareal til bolig. Saksnummer 202306125
Underhaugsveien 11 B - Rehabilitering og sammenføyning av to leiligheter samt fasadeendring bolig. Saksnummer 201109210
Sporveisgata 17 - Rehabilitering og endring av bygg - Rosenborg barnehage. Saksnummer 202456176

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/324/14:
05.03.1952 - Dokumentnr: 300593 - Bestemmelse om bebyggelse
ang ivndure/dører
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:324
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2025 - Dokumentnr: 1086189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.02.1987 - Dokumentnr: 12457 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3038
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

27.10.1992 - Dokumentnr: 51614 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/2980

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet samt fjernet bod. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde. Det er søknadspliktig å endre fra bod til rom for varig opphold. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 702,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Rosenborggata 17A

Rosenborggata 17A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
366 elever, 19 klasser	0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**11 min**
812 elever, 47 klasser	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**15 min**
711 elever, 46 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**7 min**
412 elever, 30 klasser	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**12 min**
417 elever, 24 klasser	1 km
Heltberg Bislett	**7 min**
Kristelig gymnasium	**7 min**
450 elever, 15 klasser	0.6 km

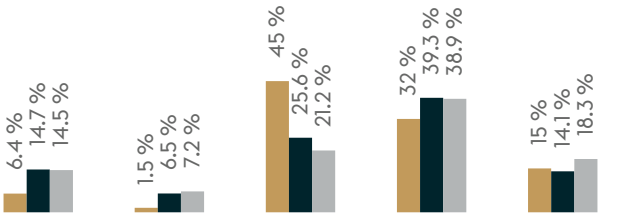
Offentlig transport

Rosenborg	**4 min**
Linje 11	0.4 km
Bislett i Thereses gate	**5 min**
Linje 19N	0.4 km
Majorstuen	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	**1 min**
44 barn	0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (...	**4 min**
32 barn	0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	**6 min**
34 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	6 min
SATS Fagerborg	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min

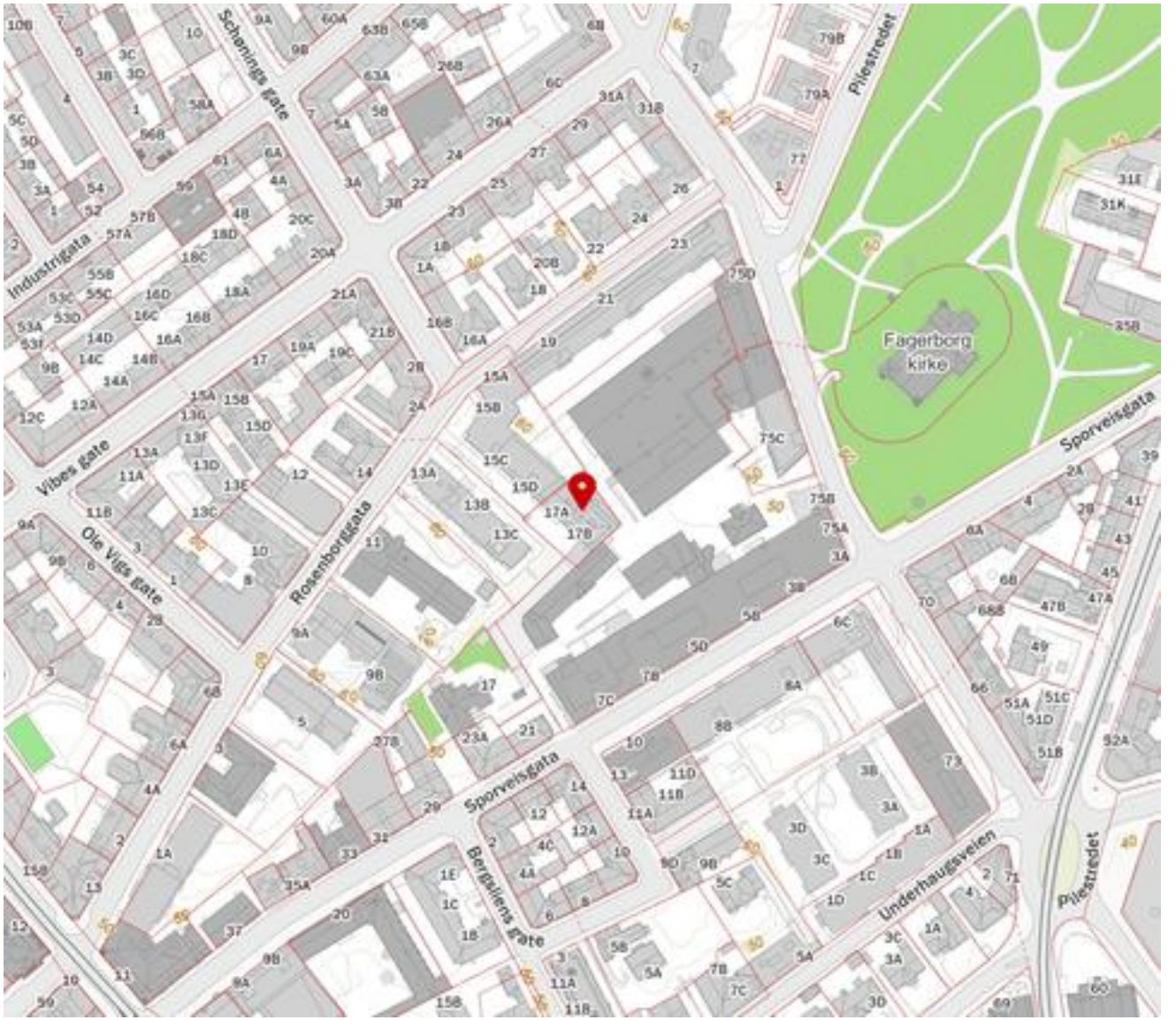
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 324, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2119

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Utkast

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkken er fjernet samt bod. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

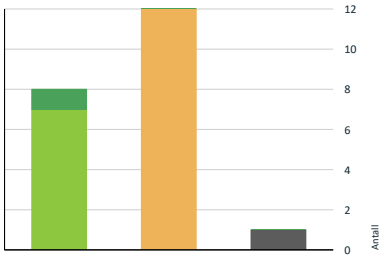
Utkast

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten 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 takstkonsulenten 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/rekvirent 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. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater med normal slitasje etter alder. Det settes TG2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerstamme ligger fritt. Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring, dette for å oppfylle krav til lekkasjesikkerhet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

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

TG grunnet alder på radiatorer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fornyinger i 2021 innvendig med papirer.
Mindre arbeider 2015 med papirer.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader på skuff.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering 2021 og 2015	Boligen er oppusset dette året. Omfatter blant annet nytt kjøkken, overflater og diverse elektrisk innvendig. Det foreligger dokumentasjon fra Rørleggerhuset AS og EL-KONTAKTEN AS. For tidligere arbeider i 2015 foreligger det papirer fra Leithe Elektro AS samt en erklæring fra rørlegger Pål W. Pettersen som beskriver modernisering av baderom. Samtlige dokumenter kan utleveres ved behov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder. Det er normalt å påregne noen justeringer av dører med tiden.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stuen. Oppmålt til cirka 5,1m2.
Rekkverk ca 1000mm, under 10m til bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater med normal slitasje etter alder. Det settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs laminat, malte vegg og himlinger av hovedsakelig plater. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Nye overflater 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stuen med cirka 10mm, entré cirka 6mm og gang ved bad 20mm over mindre område. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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.

Utkast

Tilstandsrapport

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.

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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover beskrivelse fra rørlegger.
Bad modernisert i 2015 opplyses.

Arbeider med bad kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til sluk, måles fra topp flis til topp ved sluk. Øvrig ca 1:200 fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på baderom. Dette for å forhindre direkte vannsøl på gulv og vegg. Lokal utbedring av flis er påregnelig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring, hjelpesluk i dusjsonen. Ukjent type tettesjikt/membran.

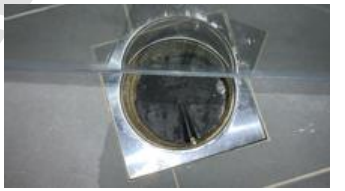
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre, tg2 etter krav til dokumentasjon i NS3600.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning med spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader på skuff.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene. Forholdet er ment som en opplysning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Utkast

Tilstandsrapport

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Boligen fungerer med dette avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Tilgang via luke i stuen. Frittliggende fordeler og ikke eget fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Fordelerstamme ligger fritt. Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring, dette for å oppfylle krav til lekkasjesikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Opplyses om rørfornying i 2024. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

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

Radiatorer virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fornyinger i 2021 innvendig med papirer.
Mindre arbeider 2015 med papirer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja El-Kontakten AS. El-arbeider i forbindelse med oppussing av leilighet (ikke bad). Okt 2021. Dokumentasjon foreligger. Mindre arbeider 2015.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   I selgers botid foreligger papirer samt 2015. Ingen øvrige papirer. Det settes derfor en TG2 etter NS 3600 og krav til papirer siden 1999.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.









TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

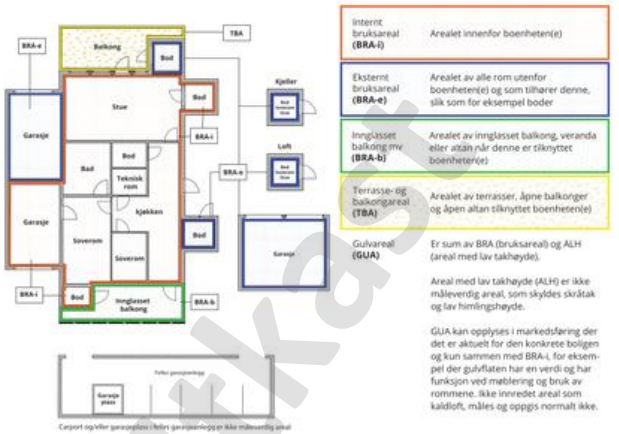
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og branncceller 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

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	69	4		73	5
SUM	**69**	**4**			**5**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Walk-in closet, Gang	Bod i kjeller	

Kommentar

Th 2,5m i stuen.
Bod i kjeller ca 3,5m2, ingen tilgang til hele boden for oppmåling.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er fjernet samt bod. Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheten ligger i 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Herman Bråten Romnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	324		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 17 A

Hjemmelshaver
Romnes Herman Bråten, Ringøen Thea Tonette Mesel

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Utkast

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

Utkast

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 324
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Romnes, Herman Bråten	9578-5999-4-3214337	2025-09-10 11:54:38
Ringøen, Thea Tonette	9578-5998-4-2773208	2025-09-10 14:44:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0402/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 17A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Herman Bråten Romnes, Thea Tonette Mesel Ringøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3434060
Forsikret i: LOfavør

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2015: Modernisering av bad m/nytt sluk, vegghengt toalett, servant og dusj. Nye vannrør type rør i rør og nye avløp type PP. Utførende: Rørl. M. Pål W. Pettersen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2015: Modernisering av bad m/nytt sluk, vegghengt toalett, servant og dusj. Nye vannrør type rør i rør og nye avløp type PP. Utførende: Rørl. M. Pål W. Pettersen

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon på modernisering av bad fra september 2015 av rørl. M. Pål W. Pettersen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Bytte av alle vinduer i boligseksjonene og i fellesarealene i første etasje. Rehabilitering av tak. Leveradør: Alliero AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Rehabilitering av gårdsplass mot sør. Nytt betongdekke, ny membran og ny asfalt. Utførende: Taktekkerfirmaet A. Hansen Gruppen. Rådgiver: Opak AS. Rehabilitering ble fullfinansiert ved ekstra innbetaling fra sameierne. Opprydding i fyrrom. Utførende: Scandic Sveis AS. Skifte av alle røykvarslere og pulverapparater i fellesområder og boligseksjoner. Utførende: Firesafe AS

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Kontakten AS. El-arbeider i forb med oppussing leilighet (ikke bad). Okt 2021. Dokumentasjon foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Oktober 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2024. Har ikke detaljer på firma, men det har sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i 2024. Sameiet har detaljer på firma Intern oppussing av leilighet i 2021 (Rør til kjøkken). Dokumentasjon foreligger på dette. Utført: Rørleggerhuset

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget leiligheter på loftet. Ukjent når og av hvem, men sameiet har detaljer på dette.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2017: Installasjon av fjernvarmeanlegg. Leverandør: Hafslund Varme AS Oppgradering av baktrapp. Leverandør: Rene Bygårder AS. 2016: Forprosjektering installasjon av fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Reklamasjonsarbeid fasade 5.etasje. Leverandør: Alliero AS

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Det var en lekkasje som gikk ned til et firma i underetasjen. Lekkasjen kom fra parkeringsplassen og dette ble drenert og fikset i 2020, som nevnt over.

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

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

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

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

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

Beskriv: Det var et lite utbrudd av skjeggkre i 2024. Det ble gjort tiltak og bekjempet. Det var ikke i denne leiligheten.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sto i salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i 2021.

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

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

Beskriv: Det bygges nye boliger ut mot Sporveisgaten. Området kommer til å bli kjempefint. Se https://nora-bolig.no/ for mer informasjon

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

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

Beskriv: Det bygges nye boliger (Nora-bolig) i Sporveisgaten. Oppleves ikke som noe sjenanse. Rivningsarbeid er allerede utført og dette skjedde kun på dagtid.

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

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0402/25

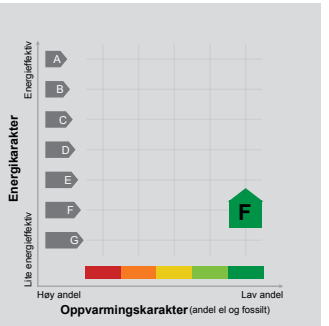
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ringøen, Thea Tonette	2025-09-10	Romnes, Herman Bråten	2025-09-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ringøen, Thea Tonette		bankID Romnes, Herman Bråten	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 17A
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	324
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518196
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-167042
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggaten 17	**Vår ref.:**	396/14	**Fødselsdato eier:** 23.09.1993
Rosenborggata 17 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 25.07.1994
0356 OSLO	**Eiere:**	Herman Romnes , Thea Tonette Mesel Ringøen	
Organisasjonsnr: 983 852 513	**Seksjonsnr:**	14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 605**

Felleskostnader:	Kabel-TV	400
	Tillegg bredbånd	248
	Felleskostnader	3 957

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gry Elisabeth Nakken
Adresse:	Rosenborggata 17 A
Postnr/-sted:	0356 OSLO
E-post:	rosenborggata17@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	800
Annen formue:	10 082	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	214/324 - seksjon:14
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89488884

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2000	SSBnr:	H0303
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	396/7-8-14-13-19		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggaten 17	**Vår ref.:**	396/14	**Fødselsdato eier:** 23.09.1993
Rosenborggata 17 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 25.07.1994
0356 OSLO	**Eiere:**	Herman Romnes , Thea Tonette Mesel Ringøen	
Organisasjonsnr: 983 852 513			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELT
Sameiet består av 25 seksjoner, 23 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Seksjon 1 og 2 får egen avregning - betaler ikke felleskostnader fast hver måned
og har ikke en andel av formue/evt. gjeld.

Trappevask er inkludert i felleskostnadene

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet.
Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag
forskyves for samtlige seksjoner.

UTLEIE-GEBYR
Utleie belastes med et flytte-gebyr på kr 2 000,-. All utleie skal varsles til styret. Utleier har ansvar for å gjøre leietakere kjent med vedtekter og ordensregler, samt for å ordne med korrekt postkasse- og ringeklokkeskilt.

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS.
Rene Bygårder AS ivaretar blant annet oppgaver knyttet til ukentlig ettersyn av gården, rydding og snømåking etter behov. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør/kjeller kan bestilles hos styret. Pris kr. 800,- pr. nøkkel. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret ved å sende e-post med ønsket navn til rosenborggata17@gmail.com. Postkasseskilt bekostes av den enkelte sameier, og bestilles hos Hegdehaugen Jernvarehandel. De har oversikt utforming på skilt (farge, størrelse og skrifttype), når du oppgir at det skal være til postkasse i Rosenborggata 17.

PARKERING
Sameiet har 10 parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler vedtatt av styret. Månedsleie
er pr. 1. januar 2021 kr. 1 000,- pr. måned pr. plass. Dersom du ønsker å stå på venteliste for plass, ta kontakt med styret pr. e-post: rosenborggata17@gmail.com. Beboere kan også søke om beboerparkering på gata
gjennom Oslo kommune: www.oslo.kommune.no/beboerparkering

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har inngått en avtale med Firesafe (tidligere Trygg og Sikker), som kontrollerer fellesområdene hvert år. Det blir i tillegg hvert 5. år utført kontroll av beboernes apparater.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Rosenborggaten 17 Sameie har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av bredbånd og/eller kabel-TV. Beboere kan selv skreddersy kanalvalg, bredbåndshastighet mm via Min side hos Telia.no

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggaten 17	**Vår ref.:**	396/14	**Fødselsdato eier:**	23.09.1993
Rosenborggata 17 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	25.07.1994
0356 OSLO	**Eiere:**	Herman Romnes , Thea Tonette Mesel Ringøen		
Organisasjonsnr: 983 852 513				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VASKERI
Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vasketid reserveres ved bruk av tildelte «låseklosser». Ønskes flere nøkler bekostes dette av den enkelte seksjonseier (nøkkel kan kopieres).

Annen informasjon:

Sameiet Rosenborggaten 17

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 17:00

Sted: Fora Forms lokaler i Pilestredet 75 C

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til rosenborggata17@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

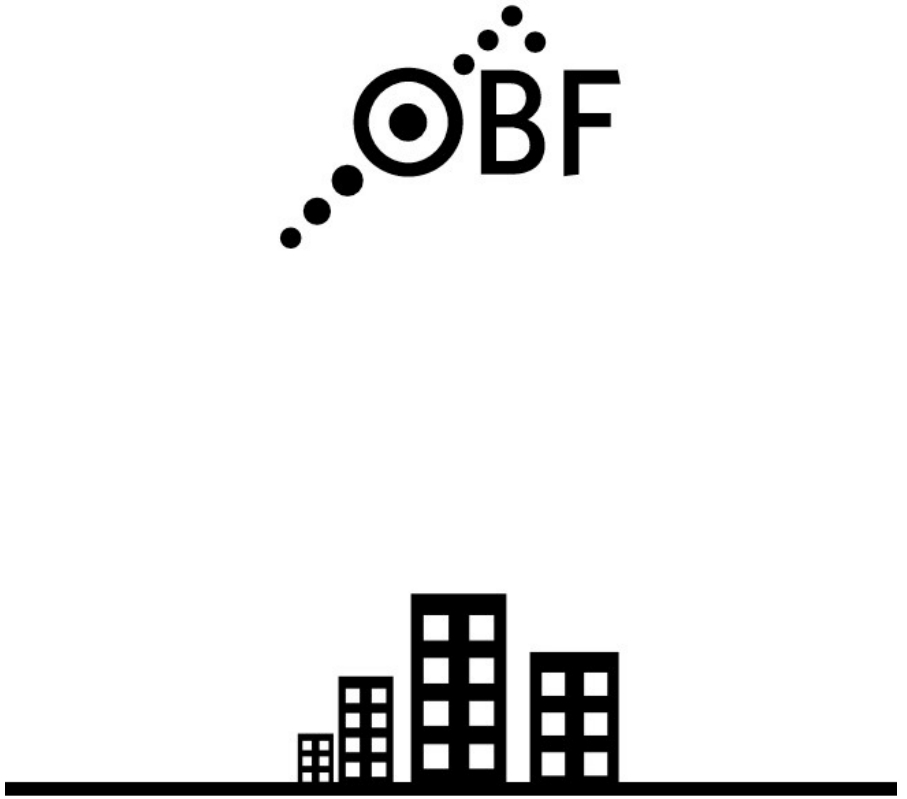
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Rosenborggaten 17 tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 17

Tirsdag 06.05.2025, kl 17:00
Fora Forms lokaler i Pilestredet 75 C

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Rosenborggaten 17

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 90 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om styrets arbeid

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sophia Meng. Stiller ikke til gjenvalg

Styrets innstilling til styreleder for neste periode: Gry Elisabeth Nakken

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Trygve Rønningen. Stiller til gjenvalg

William Larsen Lund. Ønsker å tre ut av styret etter ett år og stiller sin plass til disposisjon.

Cathrine Lyse ønsker å stille som kandidat.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Asbjørn Løken

Styrets innstilling til sammensetning for neste periode:
Trygve Rønningen (Gjenvalg)
Cathrine Lyse (Ny)
Asbjørn Løken (Ikke på valg)
Gry E. Nakken (Ny. Varamedlem i forrige periode)

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode:
Erik Nilssen. Stiller til gjenvalg.

Styrets innstillling:
Erik Nilssen
Sophia Meng

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.03.2025

Styret i Sameiet Rosenborggaten 17

Styreleder, Sophia Meng
Styremedlem, Trygve Rønningen
Styremedlem, William Larsen Lund
Styremedlem, Asbjørn Løken
1. varamedlem, Gry Elisabeth Nakken
2. varamedlem, Erik Nilssen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Rosenborggaten 17

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

Styreleder: Sophia Meng
Styremedlem: Trygve Rønningen
Styremedlem: William Larsen Lund
Styremedlem: Asbjørn Løken (KLP Eiendom)

1. varamedlem: Gry Elisabeth Nakken
2. varamedlem: Erik Nilssen

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på tlf. 403 00 902, eller e-post: rosenborggata17@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 17

Sameiet Rosenborggaten 17 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983852513. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 23 boligseksjoner (24 boligenheter) og 2 næringsseksjoner (Fora Form og garasjeanlegg).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Rosenborggaten 17 har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS. Rene Bygårder AS ivaretar blant annet oppgaver knyttet til ukentlig ettersyn av gården, rydding og snømåking etter behov.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Rosenborggaten 17 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-TV. Beboere kan selv skreddersy kanalvalg, bredbåndshastighet mm. via "Min side" hos Telia.no.

Nøkler til inngangsdører og vaskeklosser, skilt og postkasser

Systemnøkkel til inngangsdør/fellesarealer i første etasje kan bestilles hos styret. Pris kr. 1.000,- pr. nøkkel.

Nøkkel til kloss for å reservere tid i vaskeri kopieres og bekostes av den enkelte seksjonseier/beboer.

Ta kontakt med styret på SMS eller mail ved behov for lån av masternøkkel til kopiering. Vasketid skal alltid, og kun reserveres med nøkkelkloss i tavle.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret ved å SMS eller mail med ønsket navn som skal stå på skiltet. Beboere skal ikke lime på egne navnelapper på ringeklokkeskilt.

Navn på digitale postkasseskilt kan endres av styret. Skiltet må nullstilles når postkasse er åpen og deretter legges inn ønskede navn via styrets App. Det er ikke anledning for beboere å merke postkasse ytterligere med egen merking.

Parkering

Sameiet har 10 parkeringsplasser, alle utstyrt med elbillader. Plassene leies ut etter regler vedtatt av styret. Månedsleie er kr. 1.000,- pr. måned pr. plass. Ladeutgifter tilkommer etter faktisk bruk.

Dersom du ønsker å stå på venteliste for plass, ta kontakt med styret pr. e-post: rosenborggata17@gmail.com.

Beboere kan også søke om beboerparkering gjennom Oslo kommune: www.oslo.kommune.no/beboerparkering

Vaskeri

Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vasketid reserveres ved bruk av tildelte «låseklosser». Betaling gjøres via Appen "Airwallet". Pris er kr. 30,- pr. vask, pr. maskin.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Rosenborggaten 17, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll og bytte av batteri på røykvarslere og kontroll av slokkeutstyr (pulverapparat) i fellesområder.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Rosenborggaten 17 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89488884.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boligseksjoner.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Rehabilitering av alle avløpsrør boligseksjoner
Etablering av el.billadere

2023: Nye postkasser

2022: Ingen større prosjekter

2021: Ingen større prosjekter

2020: Rehabilitering av gårdsplass mot sør. Nytt betongdekke, ny membran og ny asfalt. Utførende: Taktekkerfirmaet A. Hansen Gruppen. Rådgiver: Opak AS. Rehabilitering ble fullfinansiert ved ekstra innbetaling fra sameierne. Opprdydding i fyrrom. Utførende: Scandic Sveis AS. Skifte av alle røykvarslere og pulverapparater i fellesområder og boligseksjoner. Utførende: Firesafe AS.

2019: Fjerning av siste Oljefyr. Fjerning av en oljefyr. Leverandør: Nor Produkter AS

2018: Rehabilitering mur på byggets bakside: Leverandør: Christiania Byggprosjekt AS Fjerning av luftesjakt ved søppelskur. Leverandør: Christiania Byggprosjekt AS Ny hovedstengekran og vannmåler. Leverandør: KS Rør AS Utskifting av noen avløpsrør i seksjon 2. Leverandør: Aktiv Bygg AS

2017: Installasjon av fjernvarmeanlegg. Leverandør: Hafslund Varme AS Oppgradering av baktrapp. Leverandør: Rene Bygårder AS

2016: Forprosjektering installasjon av fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Reklamasjonsarbeid fasade 5. etasje. Leverandør: Alliero AS

2015: Avsluttende arbeid ifm. bytte av vinduer i boligseksjoner og rehabilitering av tak. Leverandør: Alliero AS.

2014: Bytte av alle vinduer i boligseksjonene og i fellesarealer i første etasje. Rehabilitering av tak. Leverandør: Alliero AS

2013: Forprosjektering og anbudsutsendelse i forbindelse med planlagt bytte av alle vinduer og utbedring av tak i sameiet.

2012: Vedlikehold vaskeri, el. anlegg og porttelefon

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 styremøter og en rekke arbeidsmøter Styret har i perioden hatt fokus på:

Rørfornying, etablering av elbilladere, økonomi og forefallende styrearbeid, planlegging og gjennomføring av dugnad.

04.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Rosenborggaten 17

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 239 248	1 557 660	1 625 537	1 703 295
Sum		**3 239 248**	**1 557 660**	**1 625 537**	**1 703 295**
Andre inntekter		0	0	1 400 000	40 000
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**1 400 000**	**40 000**
Sum		**3 239 248**	**1 557 660**	**3 025 537**	**1 743 295**
Forretningsførsel og revisjon	2	92 432	88 639	89 125	94 500
Lønn og honorar	3, 4	119 805	68 460	136 920	102 690
Vedlikehold	5	1 916 658	303 427	1 840 000	300 000
Eksterne tjenester	6	129 500	222 416	214 000	140 000
Kabel-tv og bredbånd		194 990	185 202	186 700	194 400
Forsikring		142 796	134 717	144 000	153 000
Kommunale avgifter		297 298	253 026	301 000	338 000
Brensel og strøm		438 432	473 750	400 000	400 000
Andre driftsutgifter	7	71 399	16 993	100 000	20 000
Sum		**3 403 310**	**1 746 629**	**3 411 745**	**1 742 590**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-164 061**	**-188 970**	**-386 208**	**705**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-164 061**	**-188 970**	**-386 208**	**705**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	18 654	22 112	2 000	2 000
Andre finansposter	9	-12 693	-11 815	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**31 347**	**33 927**	**2 000**	**2 000**
Årsresultat	**10**	**-132 714**	**-155 043**	**-384 208**	**2 705**
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		0	-65 988	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	0	65 988	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-132 714**	**-155 043**	**-384 208**	**2 705**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		164 790	15 850
Til gode av forretningsfører		220	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	214 780	191 366
Andre fordringer		20 625	114 619
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		337 785	556 709
Sum omløpsmidler		**738 200**	**878 544**
SUM EIENDELER		**738 200**	**878 544**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		509 335	664 378
Årets resultat	10	-132 714	-155 043
Sum egenkapital		**376 621**	**509 335**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 503	3 722
Leverandørgjeld		275 178	255 512
Annen kortsiktig gjeld		79 899	109 975
Sum kortsiktig gjeld		**361 579**	**369 209**
Sum gjeld		**361 579**	**369 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**738 200**	**878 544**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Rosenborggaten 17

Sted:_____, dato:_____

Sophia Meng Styreleder	Trygve Rønningen Styremedlem	William Larsen Lund Styremedlem

Asbjørn Løken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	921 108	837 384	921 157	967 215
3602 Leieinntekt forretningslokaler	21 680	0	21 680	21 680
3612 Inntekt kabel-tv	115 200	99 936	115 200	120 000
3613 Salg av nøkler	2 000	0	0	0
3625 Inntekt bredbånd	71 436	59 916	71 500	74 400
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	1 543 177	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	110 000	96 000	96 000	120 000
3646 Leie Garasjer	15 362	0	0	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	420 625	464 424	400 000	400 000
3692 Inntekt vaskeri	18 660	0	0	0
Sum	**3 239 248**	**1 557 660**	**1 625 537**	**1 703 295**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	7 250	5 625	6 000
Forretningsførerhonorar	70 908	69 864	73 000	73 500
Annen regnskapsførsel	14 899	11 525	10 500	15 000
Sum	**92 432**	**88 639**	**89 125**	**94 500**

Noter 396 Sameiet Rosenborggaten 17

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	60 000	120 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	8 460	16 920	12 690
Honorar ekstern styreleder	30 000	0	0	0
Sum	**119 805**	**68 460**	**136 920**	**102 690**

Styrehonorar vedtas på etterskudd av årsmøtet og det utbetalte styrehonoraret gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	941 373	174 844	1 600 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	960 344	21 598	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	4 941	4 240	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	0	102 746	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	0	240 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**1 916 658**	**303 427**	**1 840 000**	**300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	26 637	58 434	32 000	40 000
6360 Renhold	74 764	69 372	72 000	80 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	23 911	15 708	10 000	20 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	66 152	100 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	12 750	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	4 188	0	0	0
Sum	**129 500**	**222 416**	**214 000**	**140 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	5 233	0	0	0
6551 Datautstyr (hardware)	5 638	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 808	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 527	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 040	2 448	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 472	3 906	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 449	3 549	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 049	392	0	0
7790 Andre driftskostnader	35 863	2 900	100 000	20 000
Sum	**71 399**	**16 993**	**100 000**	**20 000**

Noter 396 Sameiet Rosenborggaten 17 Orgnr: 983852513

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	16 572	22 112	2 000	2 000
8059 Andre renteinntekter	2 082	0	0	0
Sum	**18 654**	**22 112**	**2 000**	**2 000**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-12 693	-11 815	0	0
Sum	**-12 693**	**-11 815**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**509 335**	**664 378**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-132 714	-155 043
B. Årets endring i disponible midler	**-132 714**	**-155 043**
C. Disponible midler 31.12	**376 621**	**509 335**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	164 947	142 796
1749 Forskuddsbetalte kostnader	49 833	48 570
Sum	**214 780**	**191 366**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rosenborggaten 17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rosenborggaten 17

Styreleder	Sophia Meng (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	William Larsen Lund (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Trygve Rønningen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Asbjørn Løken (sign.)	11.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Rosenborggaten 17** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 132 714.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Document ID: 2deb36e1-22e4-40af-8943-bf30d69a428a

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 22.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 2deb36e1-22e4-40af-8943-bf30d69a428a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 2ddb36e1-22e4-40af-8943-bf30d69a428a

2025-04-22 12:55:19 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 85965632-857f-40c2-a90d-ae2879561713

Document ID: 2ddb36e1-22e4-40af-8943-bf30d69a428a

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 17 tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Fora Forms lokaler i Pilestredet 75 C.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Rosenborggaten 17

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Trygve Rønningen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 90 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om styrets arbeid

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gry Elisabeth Nakken ble valgt som styreleder for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
William Larsen Lund trekker seg fra sitt verv.

Trygve Rønningen og Cathrine Lyse ble valgt som styremedlem for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Erik Nilssen og Sophia Meng ble valgt som varamedlem for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.29.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gry Elisabeth Nakken, for 2 år
Styremedlem, Asbjørn Løken, 1 år igjen
Styremedlem, Trygve Rønningen, for 2 år
Styremedlem, Cathrine Lyse, for 2 år
1. varamedlem, Erik Nilssen, for 1 år
2. varamedlem, Sophia Meng, for 1 år

CBF

Vedtekter for
Sameiet Rosenborggaten 17

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 30. juni 1998
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Rosenborggaten 17, 0356 Oslo. Sameiet består av 23 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24. februar 1987.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 214, bnr 324 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 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 eller det 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 nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med følgende unntak:

1. Utgifter til vedlikehold og/eller fornyelse av fasader, tekniske og bygningsmessige installasjoner som bare gjelder næringsseksjonene med tilhørende fellesarealer, bæres av disse.

2. Utgifter til vedlikehold og/eller fornyelse av fasader, tekniske og bygningsmessige installasjoner som bare gjelder boligseksjonene med tilhørende fellesarealer, bæres av disse.

Det presiseres at tak over boligseksjonene og tak over næringsseksjonene er et fellesanliggende.

3. Utgifter til fyring fordeles i henhold til avtale datert 25.8.1992.

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

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet 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, dog med utgiftsfordeling som bestemt i § 3.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar 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.

§ 6 Registrering av sameiere og beboere

Erverver og eventuell annen beboer av seksjon må meldes til styret.

§ 7 Styret

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

§ 8 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 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.

§ 9 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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, 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.

§ 10 Sameiermøtet

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. Ekstrordinært sameiermøte kan, 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.

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.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12 Møteledelse og innkalling

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 fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 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.

§ 13 Om sameiermøtet

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

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede 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 til stede 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 én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 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 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.

§ 17 Fravikelse

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for bygningen 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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Endringer i vedtektene

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

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning 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.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Husordensregler for Sameiet Rosenborggata 17

Oppdatert pr. 25.04.2017

Støy
Det skal være nattero i gården i tidsrommet fra klokken 22.00 til 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen, og fra klokken 24.00 til 10.00 i helgene. Volum på radio, TV og musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Støyende oppussing og vedlikehold av leiligheten begrenses fra klokken 08.00 til 20.00 på ukedager og fra klokken 10.00 til 17.00 på lørdager.

All oppussing som gjøres i sameiets seksjoner som medfører støy, må meldes inn til styret minst syv dager før oppstart. Styret informerer seksjonseiere og beboere om oppussing.

Private fester eller andre aktiviteter med høyt lydnivå skal gjøres kjent for naboene i god tid på forhånd og beboere plikter til å ta hensyn til naboer. Det er ikke tillatt å drive med sang- og musikkundervisning i sameiet.

Vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjon. Skader på rør og sanitæranlegg i leiligheten som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseier ansvarlig for. Det må ikke kastes matrester og lignende som kan tilstoppe rørene. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekran til vannet til leiligheten er. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold kan forårsake brann. Den enkelte seksjon og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsel og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

Lufting
Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom døren til oppgangen. Risting og lufting av tøy og sengeklær kan gjøres på balkong. Det er ikke tillatt å riste tepper på balkong. Klestørk på balkong må henge slik at den ikke er synlig fra fellesarealene.

Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong. Grilling med gassgrill eller elektrisk grill er tillatt.

Bruk av fellesarealer
Sykler skal plasseres på sykkelparkering eller i egen bod. Kjelker og annet sportsutstyr skal plasseres i egen bod. Barnevogner kan ved behov plasseres i oppgangen. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes og etterlates i felles arealene, og kan bli fjernet uten varsel for eiers risiko. Trappegang, korridor, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Annen støy i trappeoppgangen må unngås.

Vaskeriet
Respekter de til en hver tid gjeldende husordensregler og vasketidene i vaskeriet. Etter bruk skal såpekoppen i vaskemaskinen og lofilteret i tørketrommelen rengjøres. Tøm søplebøtten når det er nødvendig. Vaskeriet skal være rengjort og tømt etter hver bruker.

Søppel
Søppelkassene er beregnet på **husholdningsavfall.** Lokket på søppelkassene må alltid være lukket. Annet avfall må beboerne selv sørge for å få transportert bort. Søppel må ikke etterlates i kjellerrom eller trappeoppganger. Pappesker må presses sammen mest mulig før de legges i papircontainer.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigarettsneiper og annet søppel på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing utover det som skyldes normal bruk skal den enkelte beboer gjøre rent etter seg.
Det er forbudt å henge opp bilder, plakater, skilter og antenner i oppgangen uten tillatelse fra styret i sameiet.

Sikring av gården
Ytterdør og alle dører i kjelleren skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn. Tap ar ytterdørsnøkkel meldes til styret omgående. Ny nøkkel må betales av den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av han selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Fremleie/utlån av seksjonen
Seksjonseier må informere styret ved utleie, med kontaktinfo (telefon og e-postadresse) på leietaker. Seksjonseier plikter å informere leietaker om husordensreglene ved innflytting. Både seksjonseier og leietakeren har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren.

Fasade
Parabolantenne, skilt, flaggstenger etc. må ikke settes opp på fasaden uten styrets godkjennelse.

Balkonggulv
Balkonggulv/terrassegulv og eventuelle sluk må holdes såpass rent at vann renner naturlig bort.

Dyr
Søknad om husdyrhold skal godkjennes av styret. Dersom det finnes allergikere i gården kan styret nekte husdyrhold. Dyrene må skjøtes på en forsvarlig måte slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Husordensreglene for Sameiet Rosenborggata 17 er utarbeidet etter OBF sin mal for dette formål og godkjent av styret 26.11.2003, og med godkjente oppdateringer i Sameiet Rosenborggata 17s årsmøte 25.04.2016.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYRØ OG MOEN AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Dato: 11.03.2019

Deres ref.: LARS KITTILSEN | Vår ref.: 201803201-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 17B	Eiendom:	214/324/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 75 C AS	Adresse:	Dronning Eufemias gate 10, 0191 OSLO
Søker:	DYRØ OG MOEN AS	Adresse:	Hovfaret 4, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Rosenborggata 17 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til show room og kontorer, mottatt 03.03.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803201			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/22
Plan underetasje	A20-3	16.03.2018	4/2
Plan underetasje 1	A20-4	16.03.2018	4/3
Fasader sørøst og sørvest	A40-02	23.03.2018	14/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:
PILESTREDET 75 C AS, Dronning Eufemias gate 10, 0191 OSLO, harald.augestad@klpeiendom.no

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Rosenborggaten 17 b.
J.nr 61/4031

Garasje 30.1.70 Berg
Film Gala 1/70

Puss- og innredningstill.
Brukstillatelse
Meldinger av:
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmåling.vesenet. kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☐ Veivesenet
- ☐ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipeattest
- ☐ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☐
- ☐
- ☐

Herredsgjes. uten fullstendig takst.
5-8-65 Opsj.

Se rapport av 3/10-63. RM.
Nybygg godkjent med anmerkninger av
ferdigbesiktigelse 19/1-64 sj

Arbeidets art
Innredn. av kontorer.

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr.nr.
Rosenborggt. 17 b

Adresse

Erik O. Fmrl.

Ferdigbesiktigelse 3/12-63.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Sign.

Ferdigattestert

Byggetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M. D J.nr. 04031
Mottatt 14 DES 1961
G.nr. B.nr.
Bl.nr.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Kopi til:
SAMEIET ROSENBORGGATEN 17, ROSENBORGGATEN 17, 0356 OSLO, gen@confidon.no

Dato: 20.10.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201413938-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 17 A-B	Eiendom:	214/324/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ROSENBORGGATEN 17	Adresse:	ROSENBORGGATEN 17, 0356 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 17 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

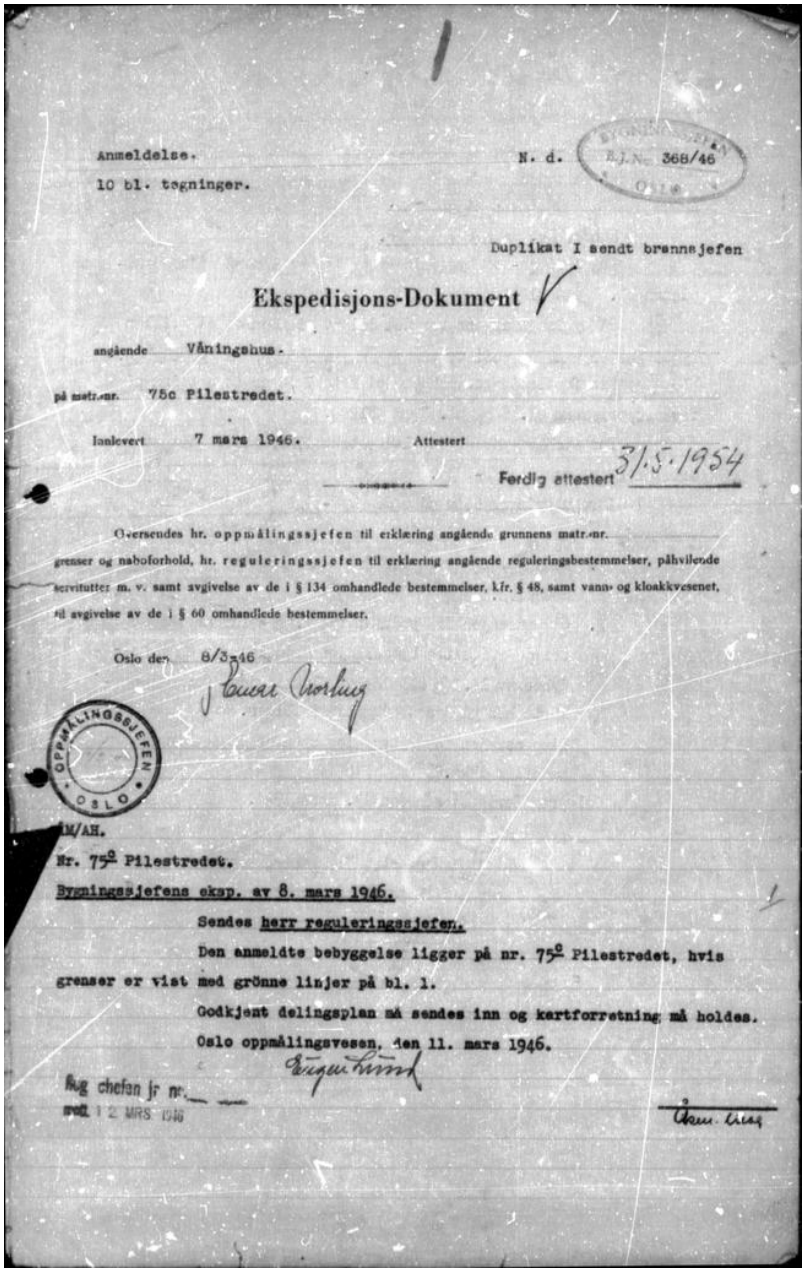
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413938			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	22.08.2014	1/17
Fasade nordøst	A-04	09.10.2014	1/22
Plan 5	A-07	30.10.2014	3/2
Fasade sørøst	A-05	30.10.2014	3/3
Fasade sørvest	A-06	30.10.2014	3/4

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.10.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



Anmeldelse. N. d.
10 bl. tegninger.

B.J.N. 368/46

Duplikat I sendt brannsjefen

Ekspedisjons-Dokument V

angående Våningshus.

på matr.nr. 75c Pilestredet.

Innlevert 7 mars 1946. Attestert

Ferdig attestert 31.5.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8/3-46
Steinar Thorbjørnsen

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

HM/AH.

Nr. 75c Pilestredet.

Bygningssjefens eksp. av 8. mars 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 75c Pilestredet, hvis grenser er vist med grønne linjer på bl. 1.

Godkjent delingsplan må sendes inn og kartforretning må holdes.

Oslo oppmålingsvesen, den 11. mars 1946.

Sjef chefen jr nr.
ved 12 MRS 1946

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Rosenborggt. 17
v/Torstein Lundesgaard
Torjusbakken 17

0378 OSLO

Fjeld, Jan Rune
c/o Seby A.S
Boks 174

2020 SKEDSMOKORSET

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101669	95/22115

Deres ref.	VÅr saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. april 1995

Arbeidssted : 214/0324 Rosenborggata 17 B
Byggherre : Sameiet Rbgt. 17 v/E. Marstrander, Eiksvei 44, 1343 EIKSMARKA
Arbeidets art: UTSKIFTING AV BALKONGER - BOLIG BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BAD&RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Dato: 04.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201704472-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 17A	Eiendom:	214/324/0/0
Tiltakshaver:	GUDMUND RØNNINGEN	Adresse:	Rosenborggata 17A, 0356 OSLO
Søker:	OSLO BAD&RENOVERING AS	Adresse:	Enebakkveien 119, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rosenborggata 17 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av et dypt sluk og deler av grenrøret til sluket i etasjen under, mottatt 20.06.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2017 av:

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GUDMUND RØNNINGEN, Rosenborggata 17A, 0356 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 25.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201504268-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 17A	Eiendom:	214/324/0/0
Tiltakshaver:	ERIK NILSSEN	Adresse:	Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest – Rosenborggata 17 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av takoppbygging til hems og sammenslåing av bruksenheter, mottatt 18.7.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201504268			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		02.03.2015	1/22
Plan	A-11	27.02.2015	1/28
Plan og snitt BB	A-06	27.02.2015	1/29
Snitt AA	A-05	27.02.2015	1/30
Fasade nordøst	A-07	27.02.2015	1/31
Fasade sørvest	A-08	27.02.2015	1/32
Fasade sørøst	A-09	27.02.2015	1/33

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

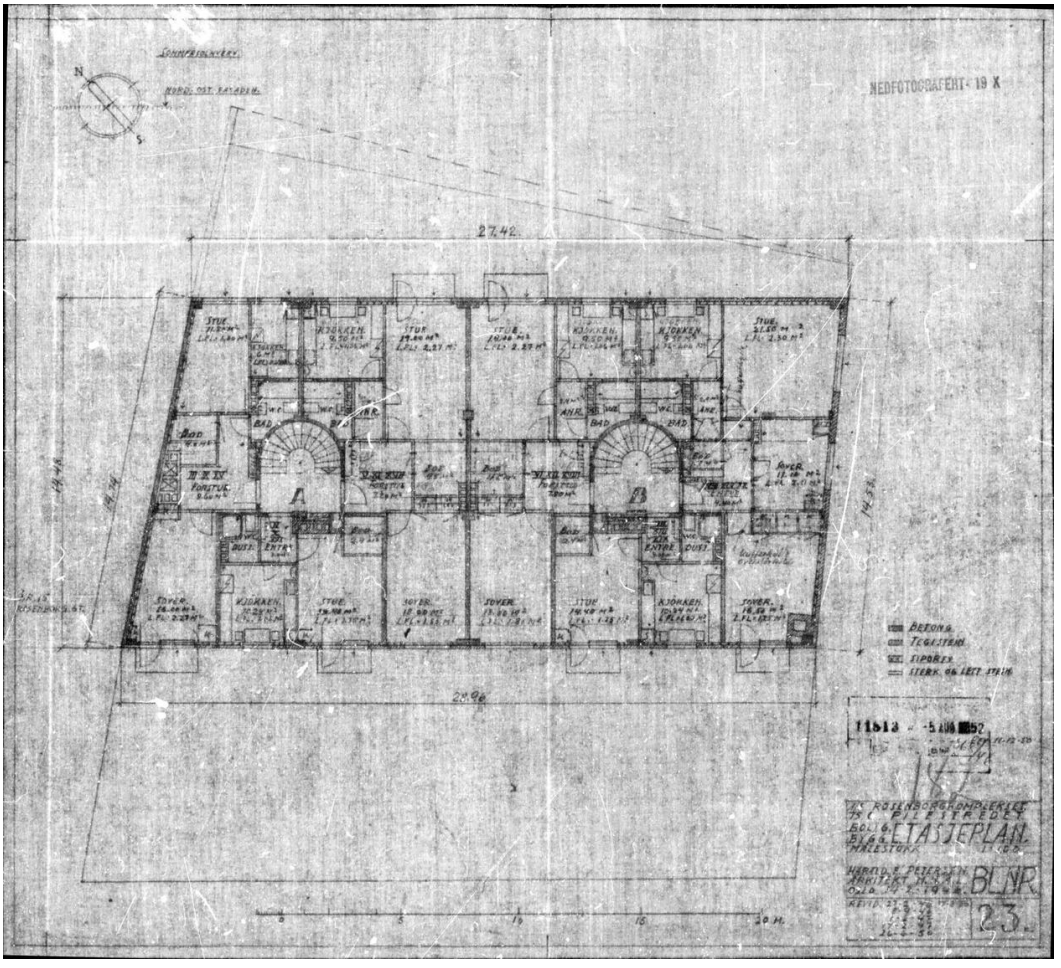
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

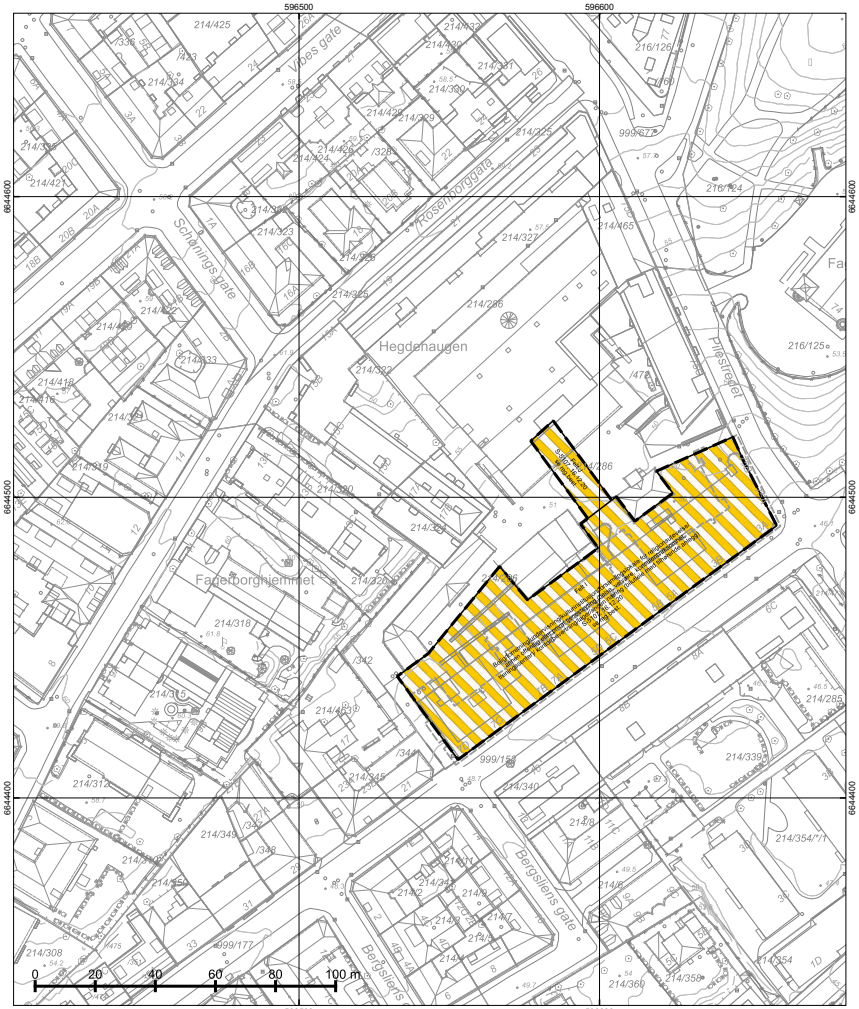
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.07.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ERIK NILSSEN, Rosenborggata 17 A, 0356 OSLO, erik.nilssen@gmail.com


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
27,42
24,96
BETONG
TEGLSTEIN
TIPORES
STERK OG LETT STEIN
ETASJEPLAN
BLNR
23.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

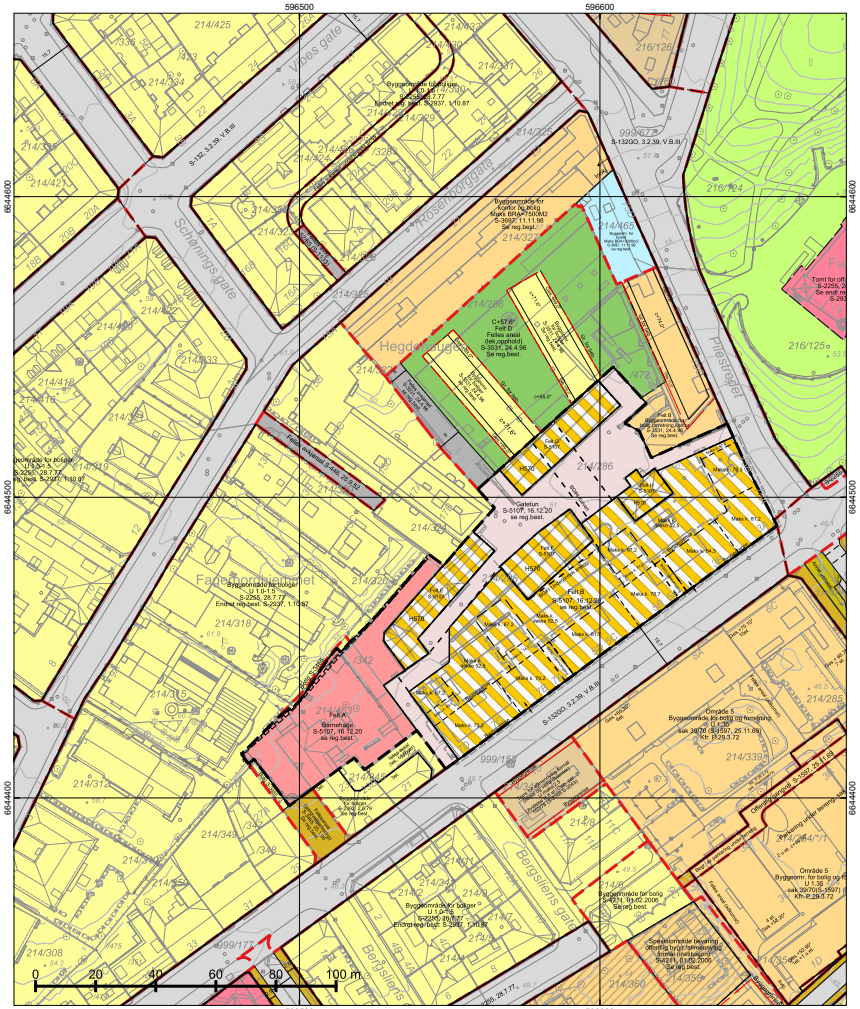
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330980/ 86518165
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/324

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330980/ 86518165
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/324

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

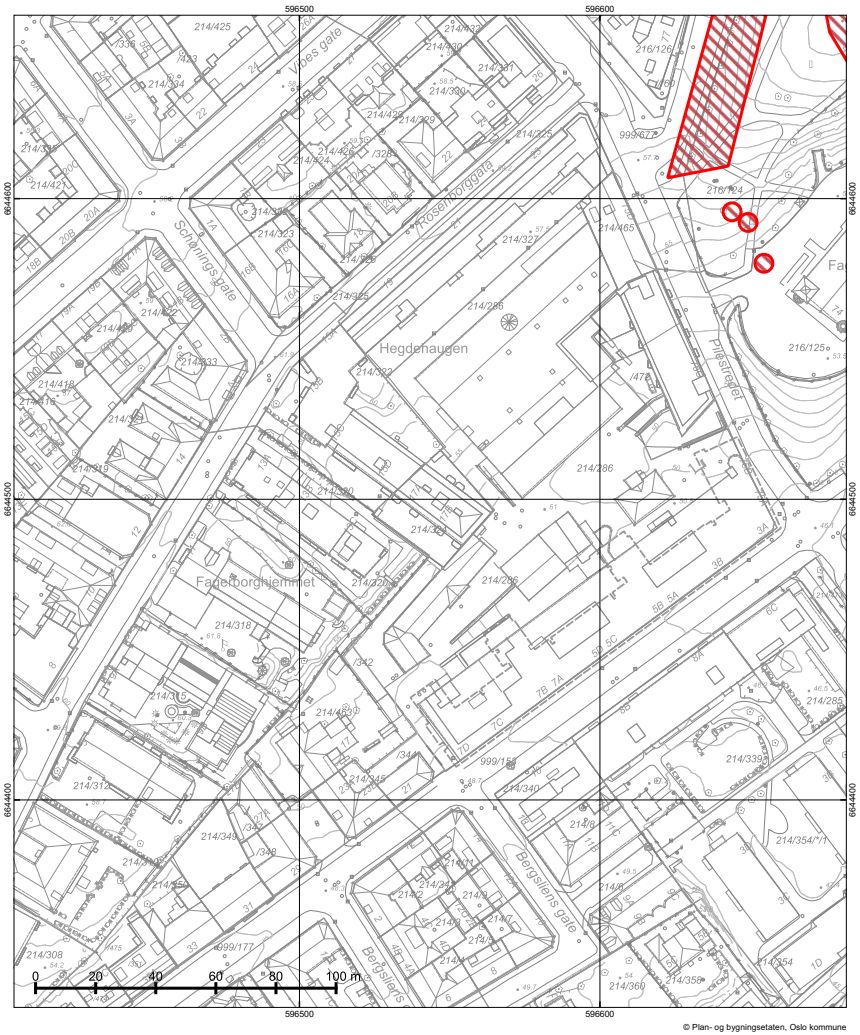
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

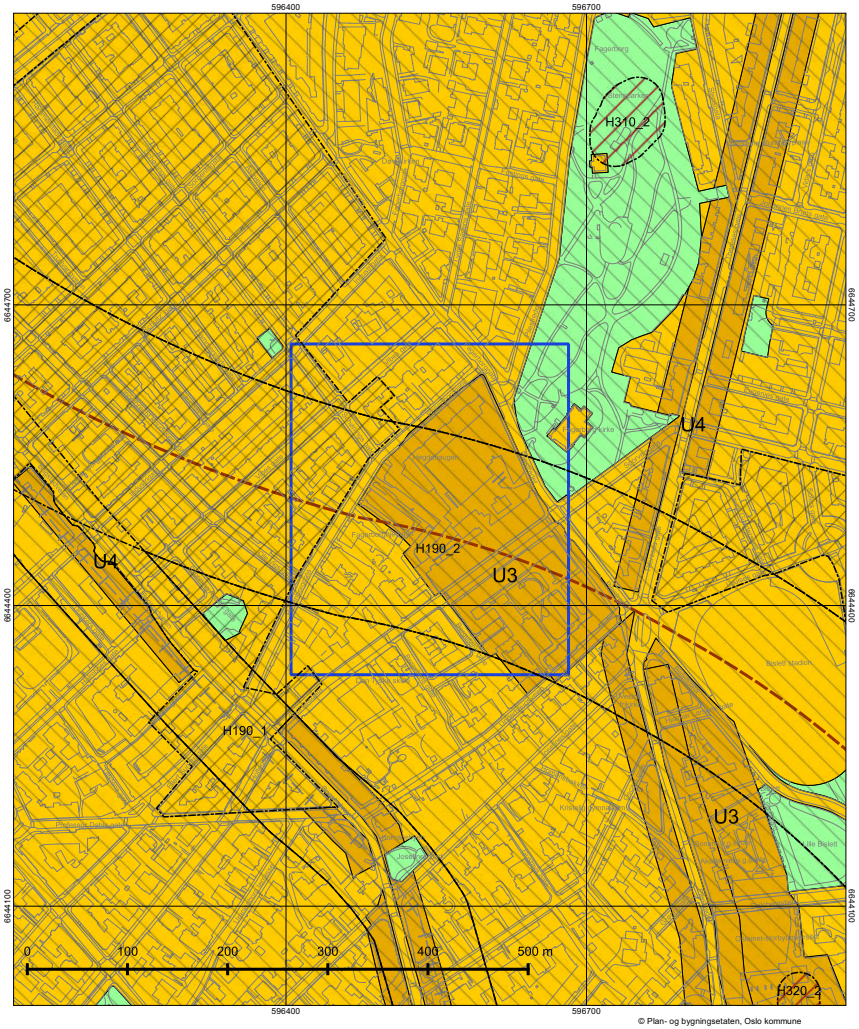
Dato: 02.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330980/ 86518165
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/324

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330980/86518165
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0402/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 17A 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 324, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no