

Rosenborggata 10



Velkommen til

Rosenborggata 10



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Majorstuen

Lys og innbydende 2-roms med attraktiv beliggenhet - God takhøyde - Kjøkken fra 2020 - Varmtvann inkl. i felleskost.

Prisantydning	4 350 000,-
Fellesgjeld	46 809,-
Omkostninger	111 250,-
Totalpris	4 508 059,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 345,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	31 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1894

Megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no

Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rosenborggata 10 - En attraktiv 2-roms eierseksjon i klassisk bygård på populære Majorstuen. Leiligheten fremstår lys og luftig takket være god takhøyde og store vindusflater. Her bor du tilbaketrukket, men sentralt med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv planløsning med romslig stue og åpent IKEA-kjøkken
- Steinkast til Bogstadveien med butikker, kaféer og restauranter
- Soverom med plass til seng og garderobeløsning
- Lave felleskostnader inkl. varmtvann og bredbånd
- Store vinduer gir leiligheten mye naturlig lys
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Egen kjellerbod for ekstra lagringsplass
- Perfekt førstegangskjøp eller for utleie
- Gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad
- Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk

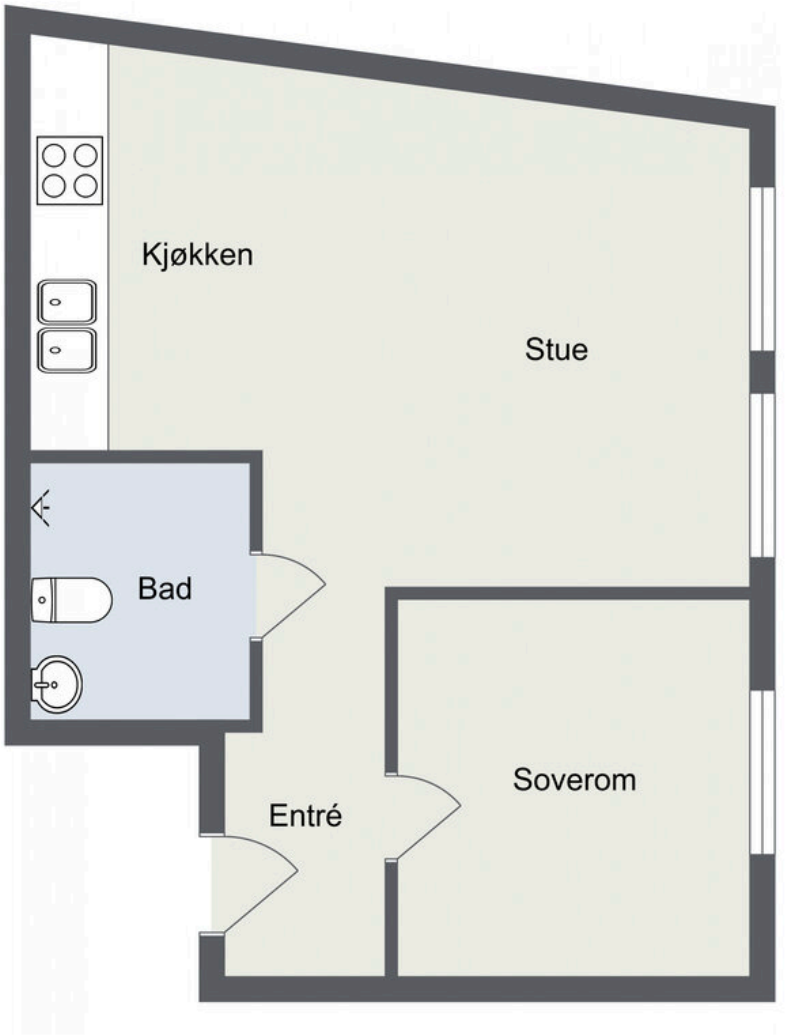
Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
Totalt BRA:	31 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, soverom, stue-/kjøkkenløsning og bad.
Total BRA: 31 kvm.

Rosenborggata 10



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


LA MODE












LA MODE


LES


LES
FLEURS






SAND


10

Informasjon

Rosenborggata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0232/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 316, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marius Tonsberg Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
46 809,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 396 809,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 508 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 520 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
Totalt BRA: 31 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, soverom, stue-/kjøkkenløsning og bad.
Total BRA: 31 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, soverom, stue-/kjøkkenløsning og bad.

I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller.

Standard

Kjøkken:
Moderne, slett kjøkkeninnredning fra IKEA med soft-close skuffer og høydeplanlagte fliser over benk. Integrert heltre eikebenkeplate med nedfelt kum og keramisk koketopp, samt integrert ovn, smal oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Under overskapene er det downlights, og ventilatoren benytter kullfilter.

Bad:
Flislagt gulv og vegger, elektriske varmekabler og tak malt i hvitt. Badet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører, servant og speil med integrert armatur og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

Entré/gang:
Lys og innbydende entré med god plass til garderobeløsning og oppbevaring.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Etasjeskiller:
Antatt støpt betongdekke med opptilforet trebjelkelag.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører.

Ytterdører:
Malt hovedytterdør i felles oppgang.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Kobberrør med plastkappe; avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.

Varmtvann:
Felles berederløsning.

Brannsikkerhet:
Røykvarsler og pulverapparat.

Ventilasjon:
Naturlig, via ventiler i våtrom og oppholdsrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Innvendige dører. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet noe slitasje på gerikter, terskler, karme og dørblad.
- Vannledninger. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Elektrisk anlegg. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.
- Overflater og innredning. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet noe skjevheter, manglende waterguard og komfyrvakt.
- Avtrekk. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Overflater vegger og himling. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Overflater Gulv. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Sluk, membran og tettesjikt. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet noe slitasje på laminat i soverom, laminat er ikke lagt iht leggeanvisning i stue/kjøkken, noe bom/hullyd under fliser.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1045 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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Lagt ny silikon i dusj.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Ikke mer enn hva som fremkommer i takstrapport.

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. Bod i leilighet er tatt vekk da nytt og større kjøkken ble bygget. Tiltaket var ikke søknadspliktig.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert varmekabler i entre, stue og kjøkken samt dimmere i 2020 av Flexibel AS Pusset opp soverom i 2025 av Handyman Renovasjon AS Nytt kjøkken i 2020 ved egeninnsats. Nye vinduer - ukjent firma da det ble gjort via sameiet. Ny parkett er lagt i entre, stue og kjøkken ved egeninnsats i 2020.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstrapport 2025.

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. Takstrapport 2025.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Bygård bygget i 1894. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskiller er antatt av betongdekke, trolig oppforet trebjelkelag.Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 345,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, bredbånd, felles gårdsforsikring, renhold, vaktmestertjenester m.m.

Herav:

Fellesutgifter: kr. 2201,1,-

Internett: kr. 144,31,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Fellesutgifter kr. 2 345,- per mnd.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 026 769,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 107 076,- 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 ROSENBORGGATA 8-10, orgnr. 984 929 560

Om sameiet

Sameiet Rosenborggata 8-10, org.nr. 984 929 560, består av 70 seksjoner.
Forretningsfører i sameiet er Eivind Berg.
Regnskapsfører i sameiet er Hurd Økonomi & Regnskap AS.
Styreleder i sameiet er Eivind Berg, Mail: eivind@R810.no / Mob: 900 32 570.

Sameiets hjemmeside: www.R810.no

Renhold blir utført av Maximum Service AS.

Følgende vedlikeholdsplaner er planlagt i sameiet:
- Rehabilitering av fasade mot Rosenborggata (vedtatt på årsmøte i 2024)
- Rehabilitering av tak i trappegang og taksjakter R8, samt skadet gulv i trappeganger i R8 og R8x (vedtatt på årsmøtet i 2023)

Følgende ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025:
- Reprasjon av dør og åpninger i søppel huset
.- Utskiftninger av løse skifterfliser i R8x
- Reprasjon av blikk på hjørne ved inngang R8
- Vask og maling av gjerde mot Ole Vigs gate
- Kapping av steinvegg for å tilrettelegge for fremtidig utleie av parkeringsplasser
- Utbedring av skadet kjellervegg R8
- Fjerning av grafitti og maling av vegg i 2. etasje R8
- Maling av metallrekkverk, trappesider, vegger og tak i trappeganger i R8
- Utbedring av varmtvannsbreder-rom i R8
- Maling av kjellertrapp vegger i R8
- Utskiftning av 12 vinduer i fellesarealer i R810
- Reprasjon av bod dor i R10
- Fjerning og legging av ny vinyl i kjellergang i R8 og R10
- Kjellerbelysning ca. 80 taklamper i R8 og R10
- Innkjøp og montering av 70 nye postkasser med digitale navneskilt
- Installering av ny takmotor i R8
- Installering av en ny kjøkkenventilator

Den totale investeringen utgjør samlet sett en investering på kr. 3,8 millioner. Det ble på årsmøte vedtatt å øke sameiets lån i DNB. Om lånet fordeles etter eierbrøk utgjør det ca. 41 300,- ekstra i fellesgjeld for denne seksjonen. Det anslås en mulig økning i felleskostnader på 10–15 %.

Tidligere vedlikehold og rehabilitering:
2021 Rehabilitering fasade og bakgård. Elektro-Sivert AS er selskapet som monterte Defigo-ringeklokkesystem. Asfalten er fjernet i bakgården med granittkanter og det er lagt nye heller i bakgården, gjennom portalen ned til gatekant. Dreneringsarbeid er gjennomført både i bakgården og P-område mot R10 bygget. Epoxy i kjelleren i R10 er gjennomført kun der det var nødvendig.
2018 Utarbeidet tilstandsrapport OBOS Prosjekt og reparert takrenner og nedløpsrør. Tetting av vannlekkasje fra tak og reparasjon av balkonger.
2017 Utbedring av avfallshus.

2016 Utskifting vifter, uyttet varmtvannsberedere i 8 og brannluker i alle oppganger.
2015 Utskifting vinduer 2.omgang.
2014 Utskifting av en del vinduer og fasaderehabilitering.
2012 Maling av fasade.
2008 Diverse (Nytt gulvbelegg i trapperom og nye varmtvannsberedere).
2007 Fellesområder + fasade (Oppussing og maling av trappeoppganger, oppussing av fasade).
1998 Rehabilitering av nr. 10 (Fullstendig inne- og uterehabilitering).
1995 Rehabilitering av nr. 8 (Fullstendig inne - og uterehabilitering).

Se vedlagte dokumenter fra Årsmøtet for utfyllende informasjon.

Forretningsfører

Hurd Økonomi & Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 46 809,- pr. 30.04.2025

Lånebetingelser er vedlagt i salgsoppgaven. Renten på felleslånet er pt 7,7%.

Sameiet har lån i DNB.
Restsaldo: 3 818 309,-
Renten på felleslånet er pt 7,7%.
Terminer per år: 12
Innfrielsesdato: 01.07.2041

Det ble på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025 vedtatt å øke lånet med 3,8 millioner. Ser mer under punktet "hva skjer i sameiet".

Fellesformue

Kr 9 598,- pr. 30.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiets regnskap for 2023 er vedlagt. Regnskapet for 2024 er foreløpig ikke tilgjengelig.

Vedtekter og husordensregler

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr. 23 4902 14

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 742 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Rosenborggata 10 – en lys og stilfull leilighet i hjertet av Majorstuen. Her bor du i et av Oslos mest ettertraktede og veletablerte nabolag, preget av vakre, klassiske bygårder og rolige gater, samtidig som alle byens tilbud ligger rett utenfor døren.

Beliggenheten kan nesten ikke bli bedre: Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Majorstukrysset er like rundt hjørnet, med et brede utvalg av shopping, kaféer, restauranter og nisjebutikker. For enkel pendling har du Majorstuen T-banestasjon kun 7–8 minutters gangvei unna, med alle linjer, hyppige buss- og trikkavganger – samt Flybussen – innen kort rekkevidde.

Handleglade vil sette pris på nærheten til Bogstadveien, Oslos mest eksklusive handlegate, nylig oppgradert med forbedret universell utforming, økt beplantning og oppvarmede fortau. Slottsparken og Karl Johans gate med sitt mangfold av butikker og spisesteder er heller aldri langt unna, og en kort tur tar deg til Aker Brygge og Tjuvholmen med byens mest populære restauranter.

Om sommeren og vinteren frister grønne oaser som Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet, perfekte for joggeturer og rekreasjon. I nærområdet finnes også flere treningssentre, fra SATS ved Colosseum Park og Bislett til det eksklusive The Riot med trenings- og spatilbud. For studenter og barnefamilier er det kort vei til universiteter og høyskoler, inkludert Universitetet i Oslo og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/ombygging til leiligheter, utstedt i 1999.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I bakkant av kjøkkenet var det tidligere en bod, denne er nå innlemmet i kjøkkenet. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Rosenborggata 14 - Innsetning av 3 takvinduer og etablering av takterrasse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201407259

Vibes gate 19 A - D - Oppføring av balkonger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318729

Vibes gate 19 A - Oppdeling av leilighet
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202301490

Rosenborggata 19 C og Pilestredet 75 D - Åpning i bærevegg mellom to eksisterende møterom og sammenslåing
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550776

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210273

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

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:

301/214/316/39:
10.12.1891 - Dokumentnr: 954137 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:316 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

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

04.03.1999 - Dokumentnr: 11190 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 34
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1550/2898
Ny seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/2949

09.03.2001 - Dokumentnr: 13568 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/2958
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.33.

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

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for

fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3.900,- (2 stk visningsdager inkludert i provisjonen) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 141 510,- 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. mai 2025

Megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner

Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Rosenborggata 10

Rosenborggata 10

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	14 min 🚶 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Heltberg Bislett		10 min 🚶

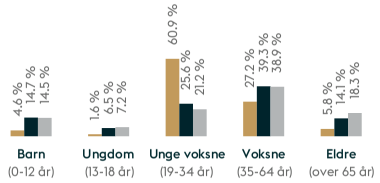
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	4 min 🚶 0.3 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	4 min 🚶 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 4.9 km

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	4 min 🚶 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	5 min 🚶 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	6 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

⚽ Dronning Astrids plass streetb...	4 min 🚶
⚽ Den tysk-norske	4 min 🚶
🏋 Fresh Fitness Majorstuen	4 min 🚶
🏋 SATS Fagerborg	5 min 🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rosenborggata 10, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 316, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2753 **Referansenummer:** EB1935

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater
Etasjeskiller er antatt av betongdekke, trolig oppforet trebjelkeøag.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant, dusj hjørne med skyvedører, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, fliser over benk, downlights under overskap, heltre eik benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult m i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Antatt felles beredere.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

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 det er avvik fra disse.

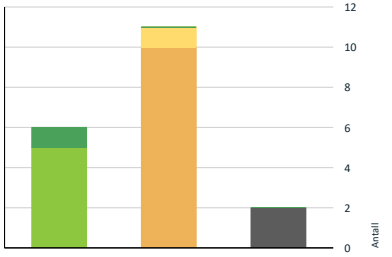
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

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

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** — Gå til side

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1894

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, stue/kjøkken, bad/wc.
Det medfølger/disponeres bod (ikke besiktiget).

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på laminat i soverom, laminat er ikke lagt iht leggeanvisning i stue/kjøkken, noe bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt av betongdekke, trolig oppforet trebjelkelag.



Nivellering stue/kjøkken, ingen registrerte avvik



Nivellering soverom, liten svank på ca. 10 mm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på gerikter, terskler, karme og dørblad

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant, dusj hjørne med skyvedører, toalett.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



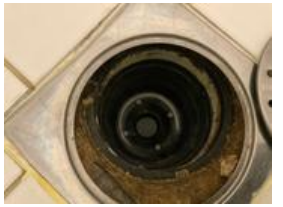
1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.







1 ETASJE > BAD/WC

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, fliser over benk, downlights under overskap, heltre eik benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter, manglende waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justeringer må forventes, det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.



1 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.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult m i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Antatt felles beredere.

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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og pulverapparat.

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

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

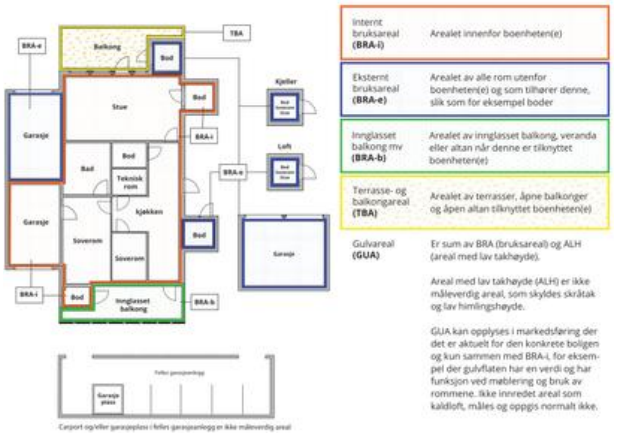
Hva er måleverdig areal?

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Arealer

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)
1 etasje	31			31	
SUM	**31**				
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/wc		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	316		39	1742 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 10

Hjemmelshaver
Johansen Marius Tonsberg

Boligselskap
Sameiet Rosenborggata 8-10

Felles formue
Kr. 9 598 31.12.2024

Forretningsfører
Hurd Økonomi & Regnskap AS

Felles gjeld:
Kr. 46 809 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo, med nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, god offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsområder. Blant annet ligger Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter i umiddelbar nærhet. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	23 4902 14			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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/EB1935

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

Rosenborggata 10, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 316
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Andre bilder



Inspeksjonsluke er blokkert, umulig å besiktige. Bør gjøres tilgjengelig.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Marius Tonsberg	9578-5995-4-165066	2025-05-06 10:12:04

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
6. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0232/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 10, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Marius Tonsberg Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. september 2017

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91135688
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ny silikon

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

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

Eventuell kommentar: Ikke mer enn hva som fremkommer i takstrapport

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Bod i leilighet er tatt vekk da nytt og større kjøkken ble bygget.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert varmekabler i entre, stue og kjøkken samt dimmere i 2020 av Flexibel AS
Pusset opp soverom i 2025 av Handyman Renovasjon AS Nytt kjøkken i 2020 ved egeninnsats. Nye vinduer - ukjent firma da det ble gjort via sameiet. Ny parkett er lagt i entre, stue og kjøkken ved egeninnsats i 2020

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0232/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Marius Tonsberg	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Johansen, Marius Tonsberg

SIGNICAT

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

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo
V/ Marthe Skabo
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner

Oslo, 30.04.2025

Vedr. salg av Rosenborggata 10 - gnr. 214, bnr. 316, snr. 39 i Oslo kommune

Eier: Marius Tonsberg Johansen

Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring med forsikrings nr. 23 4902 14.
Samtykke er ikke nødvendig, men melding om overdragelsen sendes Hurd Økonomi & Regnskap AS med opplysninger om tidspunkt for overdragelsen fullt navn og personnummer, samt ny adresse for selger.

Andel inntekt pr.31.12.2024 er kr. 0, andel gjeld kr. 46 809, andel formue kr. 9 598 og andel kostnad kr 3 269.

Månedlige fellesutgifter er på kr. 2 345,41 inkl. internett som er på kr 144,31 pr. dato.

Vårt eierskiftegebyr er kr. 4.300 og megleropplysninger 3.350.

Husdyr er tillat, jfr. pkt. 3 i husordensreglene.
Sameiets formann er Eivind Berg, e-post eivind@r810.no
Sameiets forretningsfører er Hurd Økonomi og Regnskap AS, e-post Firmapost@hurd.no
Eller direkte til kontaktperson Zaina@hurd.no

Ønskes ytterligere opplysninger, ber vi om å bli underrettet.

Vennlig hilsen
Sameiet Rosenborggata 8-10

Zaina Aljumaily
Hurd Økonomi & Regnskap AS

Sign.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Rosenborggaten 8-10

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

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

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

§ 2 Sameiebrøk

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

Sameiermøtet

§ 4 Om sameiermøtet og innkalling

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

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

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

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

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

§ 5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 6 Stemmerettsregler

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

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

§ 8 Gjennomføring av sameiermøtet

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

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

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

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

Styret

§ 9 Styret

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

§ 10 Styrets kompetanse

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

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

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

§ 11 Om styremøtet

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

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

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

Habilitetsregler

§ 12 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 13 registrering av sameiere

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

§ 14 revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 forretningsfører

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

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

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

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

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Vedlikehold

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

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

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19 Fellesutgifter

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

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

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

§ 20 Vedlikeholdsfond

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

Mislighold og fravikelse

§ 21 Mislighold

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

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

§ 22 Fravikelse

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

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 23 Endringer i vedtektene

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

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler Rosenborggt. 8 &10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Røyking forbudt på fellesareal innendørs.

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

12. Vann- og brannskader skal informeres til styret.

Til beboere i Rosenborg gt 8-10 Sameie

SKILTBESTILLING ROSENBORGGATA 8 - 10 SAMEIE

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

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

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

Med vennlig hilsen
Rosenborggata 8-10 Sameie
v/styret

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

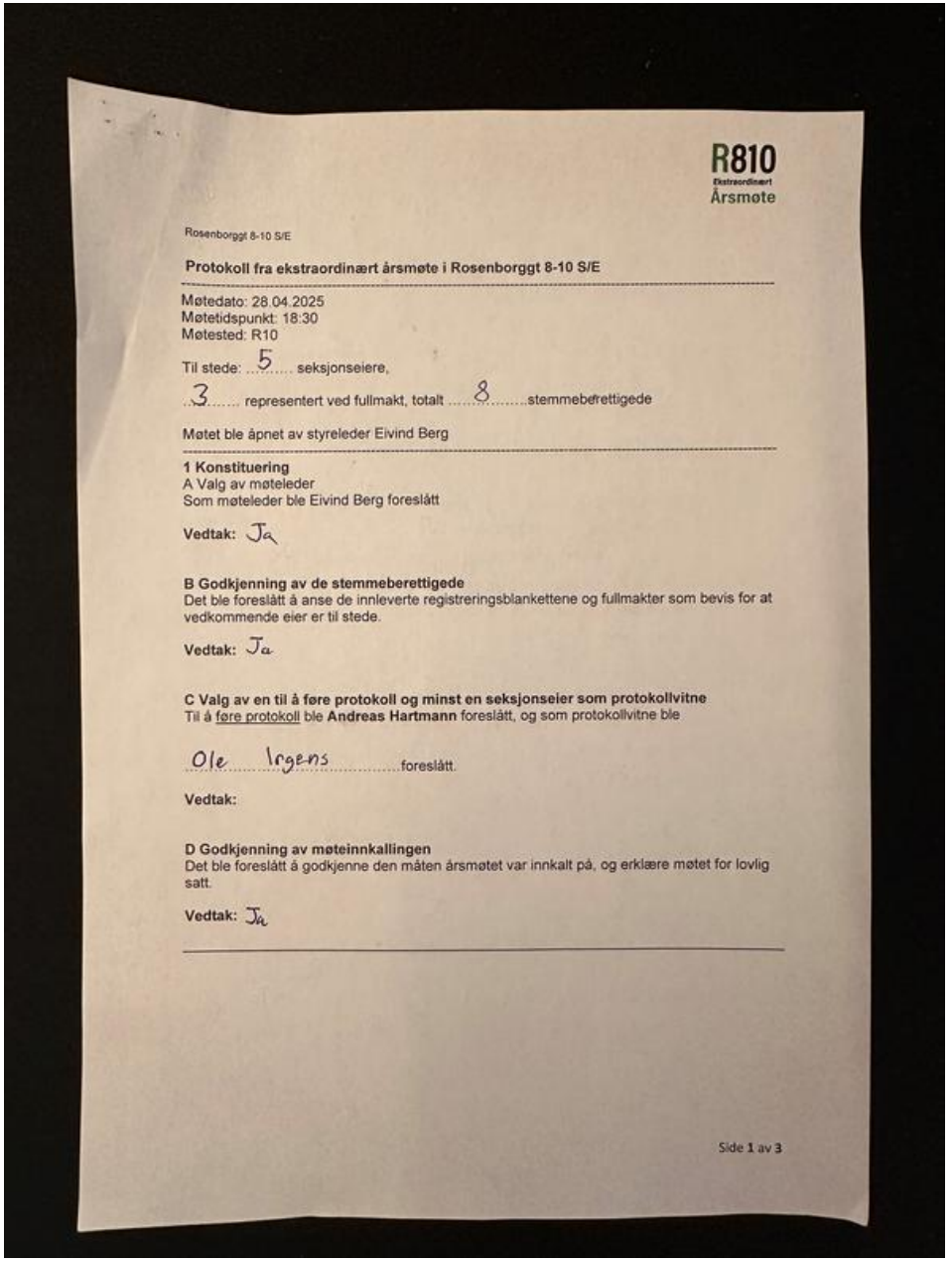
TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (skriv med blokkbokstaver)

POSTKASSE : _____
(fullt navn)

RINGEKLOKKE : _____
(initialer fornavn – fullt etternavn)

seksjonseiers underskrift adresse

Seksjon nr : _____



R810
Ekstraordinært
Årsmøte

Rosenborggt 8-10 S/E

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

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: R10

Til stede: 5 seksjonseiere,

3 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Eivind Berg

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

Vedtak: Ja

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

Vedtak: Ja

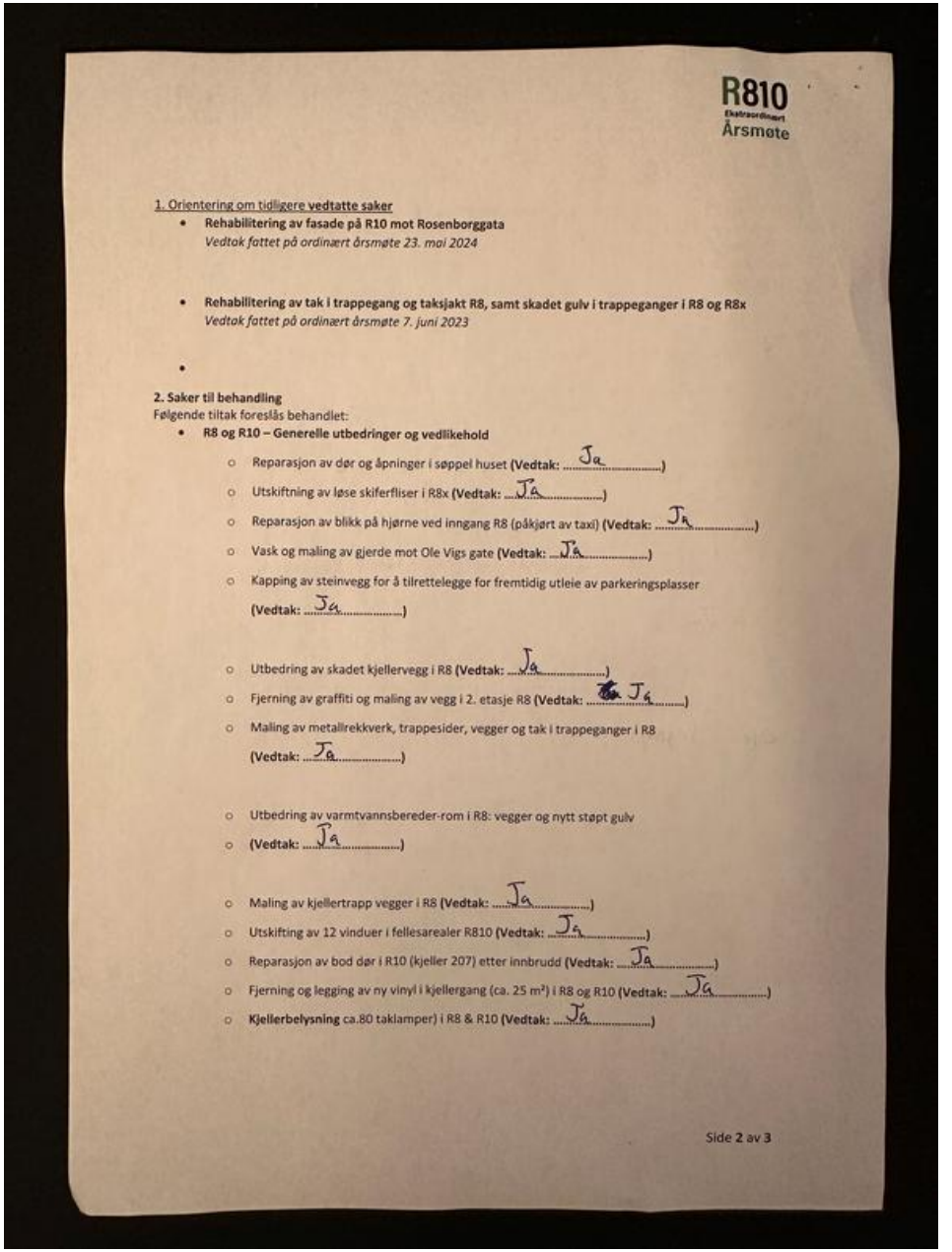
C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble **Andreas Hartmann** foreslått, og som protokollvitne ble

Ole Ingens foreslått.

Vedtak:

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

Vedtak: Ja



R810
Ekstraordinært
Årsmøte

1. Orientering om tidligere **vedtatte saker**

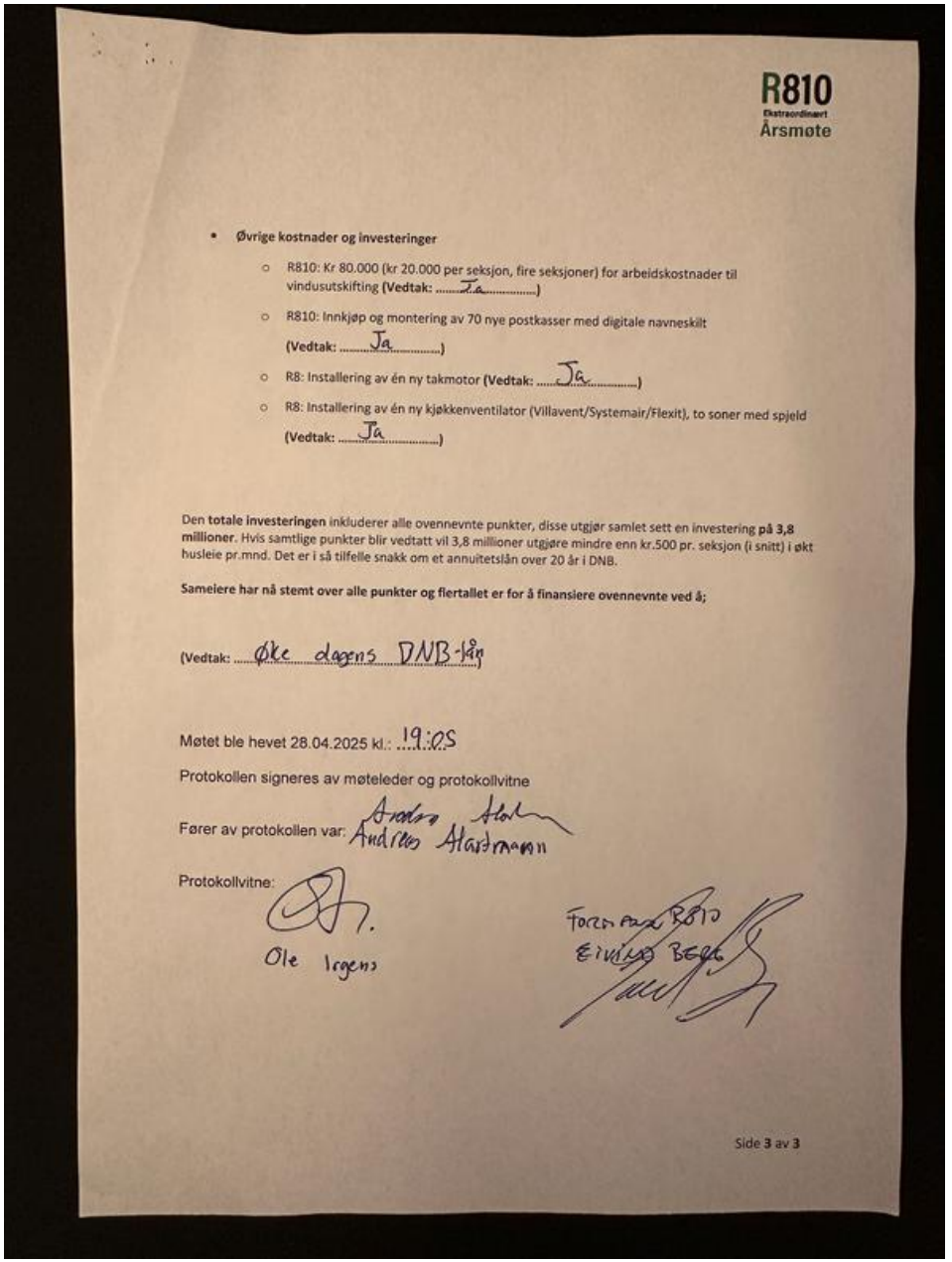
- **Rehabilitering av fasade på R10 mot Rosenborggata**
  Vedtak fattet på ordinært årsmøte 23. mai 2024

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

-

2. Saker til behandling
Følgende tiltak foreslås behandlet:

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



R810
Ekstraordinært
Årsmøte

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

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

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

(Vedtak: Øke dagens DNB-lån **)**

Møtet ble hevet 28.04.2025 kl.: 19:05

Protokollen signeres av møteleder og protokollvitne

Fører av protokollen var: Andreas Aldrmann

Protokollvitne:

Ole Irgens

Styreleder R810
Einar Berg

Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, den 23.05.2024 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 8-10 S/E det kommende året.

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

****

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

Herved gis fullmakt til

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

som kan representere og avgi stemme for:

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

Dato:

Signatur: .....

Innkalling til årsmøte

Ordinært Årsmøte i Rosenborg gata 8-10 S/E
den 23.05.2024 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av de stemmeberettigede
   - Valg av en til å føre protokoll Årsmøte og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   - Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - Styrehonorar for 2023 foreslås økt til et hundre og tjue tusen
5. **INNKOMNE FORSLAG (omfatter)**
   - Fellesområder
   - Krav til utleiere
   - Fasade
   - Dugnad
   - Vanninstallasjoner
   - El-Bil lading
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - Valg av styreleder for 1 år
   - Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år

Oslo den 15.05.2024
Styre i Sameie Rosenborggata 8-10

Eivind Berg | Julie Engh | Kristine Isrid Pettersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Berg	Holtveien 3b, 1177 Oslo
Styremedlem	Julie Engh	Rosenborggata 8, 0356 Oslo
Styremedlem	Kristine Isrid Pettersen	Rosenborggata 8, 0356 Oslo

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.
Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av styremedlemmer.

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

Rosenborggata 8-10

Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen utføres av DSN AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) HURD Regnskap (våre kontakter er zaina@hurd.no)
Sameiets revisor er Ernst Young (vår kontakt er Camilla Klæstad Temte)

STYRETS ARBEID 2023/2024

- **Brannrelatert**
  - Årlig kontroll fulgt opp av Jet Bramo

- **Dugnad**
  - Høst-dugnaden ble gjennomført i 2023
  - Søppelhuset er feid og spylt manuelt under dugnad.
  - Vårdugnaden er gjennomført 07.05.2024

- **Søppelhuset:**
  - Styret ønsker å informere felleskapet om ulovlig dumping av store gjenstander på fellesarealer og i søppelhuset.
  - All søppel som ikke passer i de angitte konteinerne skal håndteres individuelt av den ansvarlige beboeren (seksjonseier eller leietaker) til gjenvinningsstasjonen. Dette inkluderer bildekk, storformat-papp, møbler, madrasser, hvitevarer, lamper, bilder osv. Følgende kan ikke bli mellomlagret ulovlig i søppelhuset. Vedkommende må håndtere dette omgående via leverandør eller selv.
  - **Standardisert bot for overtredere,** er satt til kr. 1000 pr.overtredelse

- **Fellesareal**
  - Styre var 100% enig i å installere nye overvåkningskameraer som overvåker portal og begge kjellere (R8 & R10). Dette var rett og slett nødvendig for å ha innsikt i hva som skjer i sameie.

- **Generelt:**
  - DEFIGO tilgangs-listen er oppdatert med kontaktpersoner og deres telefon- og e-postinformasjon.
  - Håndteringen av julelys er gjennomført
  - E-postlisten for sameiet er holdt løpende oppdatert.
  - Sameierlisten for R810 er kontinuerlig oppdatert, og kontaktinformasjon for leietagere er inkludert.
  - Rekruttering av nye styremedlemmer pågår kontinuerlig, men uten resultat.

- **Hjemmeside**
  - Hjemmeside www.r810.no blir jevnlig oppdatert. Nyttig info ligger på siden for selvhjelp, styre oppfordrer alle til å søke etter ønsket informasjon der før de kontakter styret..
  - Forslag til hjemmesideinnhold bes sendt eivind@r810.no
  - *www.R810.no domene er flyttet fra www.One.com til Microsoft for å være på Exchange server*

- **Husleien**
  - Husleien er økt med 10% med start i Oktober 2023 (husleien har ikke vært økt på flere år, tross høyere totalkostnader).
  - Noen har opplevd at husleien er betalt, men likevel har mottatt Tripletex-påminnelser. Dette er rettet opp og ber alle som eventuelt de som fortsatt har dette problemet, om å sende mail til eivind@r810.no eller zaina@hurd.no

- **Inngangsdører**
  - El-sluttstykkene for 4 hovedinngangsdører er blitt byttet (R10, R10x, R8 og R8x).
  - Nye sylindre er installert i april 2024 for R10x og R8.
  - Ny elektrisk dørpumpe for R8 ble godkjent på årsmøtet 01.06.2023, men ikke installert av Oslo kommune. Det ser ut til at Oslo Kommune ikke har prekært behov for løsningen likevel.

- **Kontorrekvisita**
  - Det er anskaffet 3 iPad-er, OFFICE365-lisenser og Visma Sign-lisens for styrearbeid.
    Disse fungerer optimalt og vil arves av nye styremedlemmer.
    Styre planlegger innkjøp av SW relatert til styrearbeid for bedre dokumentasjon og digital gjennomføring av møter

- **Leverandøravtale trappevask**
  - Leverandøravtalen med Maximum Service AS for trappevask startet 01.08.2022. Styret er fornøyd med innsatsen deres så langt. Maximum Service AS har også fått tilleggsoppgaver: å støvsuge inngangspartiene, spesielt ved heis-dørene, for å redusere heisstopp og unødvendige heisservice besøk.

- **Vaktmestertjenester**
  - Tjenesten blir delvis utført av DSN AS og Maximum Service AS ved bruk av sameiets redskaper.
  - Vaktmesterrommet ble ryddet under vårdugnaden 2023
  - Sameie har anskaffet flere nye redskaper for fellesarealer (løv-blåser, snigel-strøder, snøskuffe, gressklipper, høytrykkspyler og vannslanger m/koblinger).

➢ **R8**

- Det planlagte vedlikeholdsarbeider for R8 innebar utbedring av taklekkasjer, dette er gjennomført.
- Takvinduer, skifte av himling innvendig baktrapp reparasjon av skadede baktrapper vil som besluttet på årsmøte 2023 bli gjennomført ila. 2024.

➢ **LED himling belysning fellesarealer**

- Det er tydelig at anlegget fungerer tilfredsstillende og at det totale strømforbruket er redusert betydelig.
- Det er i tillegg tillagt 2 nye LED lamper i R8x i 3 og 4 etg. i 2024.

➢ **Markeringslys fellesarealer**

- Markeringslysene er i dårlig forfatning og stedvis mangler, flere var blitt brannfeller og demontert.
- Det er totalt 30 stk markeringslys som ligger i køen og vil skiftes ut til nye, ila 2024.

➢ **Himlingplater fellesarealer**

- Himlingplatene som ble installert i 2023 er det kun gode tilbakemeldinger på.
- Det har vært en tilvenningssak ifht lysere ganger, men dette har godt fint og styre har ikke hørt noe mer i 2024.
- Noen av platene har blitt skadet grunnet tak-lekkasjer, disse er byttet til nye.

➢ **Leverandøravtale Låsesmed**

- Sameiet har en avtale med Servicesentralen Lås og Nøkkel på Majorstua (SLNM).
- Styret har ikke benyttet seg av SLNM på grunn av kontaktpersonens sykdom, og har i stedet brukt CERTEGO for låsesmedrelaterte oppgaver. Nå er SLNM kontaktperson friskmeldt, og styre ser verdien av å fortsette å bruke SLNM fremfor CERTEGO.
- Flere har opplevd problemer med å åpne R8 og R10x døren, disse sylinderne er nå erstattet med nye.

➢ **Leverandøravtale ringeklokker og adgangsbrikker (Defigo)**

- Vi har en serviceavtale på ringeklokke panel, forsikringen er eliminert gjennom serviceavtalen, ettersom vi har bygg-forsikring gjennom DNB/Fremtind som dekker dette.
- Sameiere og leietagere som er registrert, laster ned egne Apper via Appstore + App Manual på www.r810.no nederste del av siden, rødt ikon (PDF).
- Tapte RFID brikker kan kjøpes direkte av Defigo eller av Styre (se www.r810.no)
- Beboere er bistått av styre utenfor Defigo kontortid av SL (registrering og avregistrering av tidligere seksjonseiere). Ellers skal sameiere henvende seg direkte til DEFIGO for alle spørsmål relatert til bytte av navn på ringeklokker og RFID brikker. Unntaksvis kan styre kontaktes og bistå, ellers er det DEFIGO man skal ta kontakt med. Styre har hatt par henvendelser vedr. RFID brikker, disse har fått nye og betalt for disse til R810 konto.

➢ **Leverandøravtale Heis (KONE/TKE)**

- KONE avtalen var sagt opp i desember 2022 med virking fom.01.01.2023. Tross oppsigelsen har KONE forsøkt å fakturere igjen R810 i oktober 2023, dette er tilbakevist i 2024.
- Ny TKE (ThyssenKrupp Elevator) er en avtale som har vart i hele 2023 og fortsetter i 2024.
- SL gjennomførte et møte med KONE i Q1 2022 og diskuterte KONE sitt forslag (om å bytte dagens heis til ny heis til en pris på kr. 2.000.000). Dette forslaget er som tidligere forkastet og KONE avtalen sagt opp.
- Til tross for leverandørbytte fra KONE til TKE, er det fortsatt utfordrende med å holde selv nytt heisserviceselskap i "øra". Styre innser at det er kun et tidsspørsmål på når vi faktisk ikke får tak i deler og et heis-bytte presser seg på.
- Vi håper dagens heis (25 år gammel heis) vil kunne holdes i live 3-5 år frem i tid, før denne faktisk blir så dyr i drift at ny en må vurderes.
- En avtale med TKE om å melde serviceankomst 1 dag i forveien blir ikke fulgt, montørene kommer og går uanmeldt og de fakturerer del-bytte uten å informere i forkant. R810 styre er i dialog med TKE for å rydde opp i slike uønskede rutiner.
- Det er viktig å opprettholde en god dialog med TKE for å sikre at avtaler følges og at "R810 styre" har tilstrekkelig innsikt i heissituasjonen. Det er begrenset med alternative leverandører for å sikre best mulig pris og service ettersom R8 Heisen er en Thyssen Krupp heis.

➢ **R8 Inngangsdør**

- Oslo Kommune fikk tillatelse til å installere og bekoste El-dørpumpe for inngangsdøren R8 i 2022.
- En ny el-pumpe for R8 inngangsdør har ikke materialisert seg. Antagelig er ikke behovet så stort som Oslo Kommune uttrykte før søknaden ble behandlet.

➢ **P-område mot R10/R12**

- Porten er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel, inntil videre.
- Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass **(mulig 1 ekstra P-plass kan skapes)**
- Brevet fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.
- El-Bil lader-røropplegg er gravd ned i bakken, fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.

➢ **Port R810**

- Ny proff-hengelås med serienøkkel er tatt i bruk og samtlige beboere skal ha et kollektivt ansvar for å **holde porten låst** til enhver tid på døgnet. Målet er null parkerte biler i bakgården, til enhver tid på døgnet.
- Område er nå kameraovervåket.
- Beboere som skal flytte eller behøver å kjøre en bil i bakgården må ha en P-tillatelse fra styre.
- Alle plikter å låse igjen porten etter bruk. Ellers bes alle beboere om å påse at porten er låst til enhver tid.

➢ **Rasfare.no**

- Rasfare.no avtalen er avsluttet og erstattet med Oslo Fasadevask som er vår nærmeste nabo i Rosenborggata. Jobben ifbm istapper er gjennomført både ut mot Rosenborggaten og i bakgården. Styre er fornøyd med tjenesteleverandøren Oslo Fasadevask.

➢ **Revisor Ernst Young.**

- EY var valgt på Årsmøte i 2022 og styre er fornøyd med valget.

➢ **Bygg relaterte skader**:

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400004. Utførende organ Recover AS.**
  Tett sluk i dusjen. Den som forårsaket skaden, er seksjon 306 i R8
  Den berørte er Seksjon 206 i R8. Sameiets egenandel kr.10.000

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400005**

  I 2023 har sameie opplevd flere innbrudd i boder i kjelleren enn noen gang tidligere. Her har flere hengelåser blitt klippet, døren brudd opp ved å skade hengsler etc.. Utover skader på boder, er det forsøk på å bryte opp ståldør til heismotor-rommet.
  Ingen dører er brutt opp fra utsiden og inn i bod-kjelleren, det tyder på at vedkommende bor eller har bodd i sameie tidligere og har tilgang med nøkkel. Styre har notert seg unaturlig oppførsel hvor det hensettes søppelposer som tilhører en konteiner, i baktrapp og kjeller. Innbruddene har en klar relasjon til spesielt en seksjon som var utleid i R10. Dette leieforholdet er avsluttet sommeren 2023 og etter dette har det hele roet seg ned.

- **Fremtind Skadenummer: 2349021400007**

  Denne vannskaden er relatert til en av seksjonene som eies av Oslo Kommune
  Skadeårsak: Forstoppet avløp på bad. Leiligheten var rehabilitert i regi av Oslo Kommune.
  Styreleder har som tidligere beskrevet klart å avtale at egenandelen på kr.10.000 trekkes direkte via sluttoppgjøret.
  iSekk avfall har blitt ulovlig blitt hensatt på fortauet mot Rosenborggaten og R810 er blitt bøtelagt. Iflg. Bymiljøetaten er dette vanlig praksis og de bryr seg lite om hvem som har gjort dette.

- **Fremtind Skadenummer 2349021400008**

  Bakenforliggende årsak: Nye innbrudd
  Forsikringstaker har hatt en pågående utbedring etter skade/innbrudd ref skadenummer: 2349021400005.
  Takstmannen skriver: Det har blitt meldt flere boder som har vært berørt den 23.06.23. Ved undertegnedes befaring og gjennomgang med styremedlem, finnes ingen utvidelse av skadebilde. Ved befaringen var utbedring fra forrige innmeldte skade utbedret, og så bra ut.
  Tilbakemelding fra Fremtind den 04.07.2023**:** Det kommer frem av takstrapporten at det ikke har oppstått noen skader på bygningen etter innbruddet som skal ha skjedd i juni 2023 måned.
  Da det ikke har oppstått noen skader kan **Fremtind** ikke utbetale erstatning.

➢ **Bod-Innbrudd**

- På grunn av disse innbruddene, ønsker styret at seksjonseiere informerer leietakere om å ikke slippe inn uvedkommende i bygningen. Dette vil bidra til å redusere risikoen for fremtidige innbrudd.

➢ **Skadedyr:**

- Styret har i 2021 anskaffet egne stasjoner med giftfri åte samt en UV-lykt for inspeksjon av ekskrementer i sameiet.
- I løpet av 2023 har det ikke blitt oppdaget noen spor etter skadedyr.

➢ **Redskaper for fellesareal**

- Høytrykkspyler m/vannslanger, løv blåser, gressklipper etc.. er kjøpt, testet og brukt under vårdugnaden 07.05.2024

- **Næringslokale /AniCura**
  - I Q1 2024 har næringslokale hatt en betydelig utfordring med fluer som i etterkant er konstatert relatert til en blokkering i avløpsrøret på en 10-15m avstand under bakkenivå. Det har tatt lang tid å få håndtert. DnB Forsikring er involvert og det inntrykket styre sitter igjen med er at dette avløpsrøret er skadet (er hull i røret) og dette kan repareres / fornyes med ny plaststrømpe fra innsiden. DnB Forsikring kommer tilbake til styre ifbm videre prosess.

  - Det er fortsatt uavklart hvilken bod tilhører næringslokale, boden er avtalefestet ved salg av næringsseksjonen. Eier vil sammen med styre finne ut hvilken bod er korrekt og vil brukes fremover.

- **Boder**
  - Seksjonseiere som mangler egen bod bes ta kontakt med styre. Det skal være nok boder til alle.

- **R8-406**
  - R8-406 seksjonen er solgt til Lars Håberg der enkelte av de 5 vinduene ikke kan åpnes normalt, men må bruke makt. Denne problemstillingen er ikke godt nok beskrevet under tilstandsrapporten før slaget fant sted og vindus-funksjonen var heller ikke sjekket av Lars Håberg før overtagelse. Det er en litt frustrerende situasjon og Håberg har søkt hjelp hos Advokatselskapet Sedgwick Norway for å avklare hvem som har ansvaret her. Styre driver nødvendig vedlikehold og ved ev. felles vindu-utskifting kunne man tatt hensyn til dette, men ikke individuelt. Det antas at boligforsikringen vil fange dette opp for ny eier av R8-406 seksjonen.

- **Nødvendig vedlikehold**

  Større nødvendig vedlikehold for fellesarealer er planlagt å bli gjennomført i 2024. Vedlikeholdsbudsjettet er oppdatert.

  Følgende vedlikeholds punkter er planlagt:
  - Gamle taklamper (ca. 85 stk) i R810 kjellere vil erstattes med nye LED taklamper (dagens Osram lysstoff-rør produseres ikke lenger)
  - 1 stk. taklampe i søppelhuset vil bli installert
  - Rengjøring av avløpsrør og ventilasjon
  - Avløpsrørfornying

- **Husregler og vedtekter**
  - Styreleder foreslo i 2023 å oppdatere vedtektene samt utvide styre med 2 varamedlemmer. Det har vist seg i praksis at det ikke er lett å fylle lovpålagte styreplassene engang og derfor ser utfordringen med rekruttering.
  - Vennligst besøk vår hjemmeside www.r810.no

- **Parkering foran hovedport:**
  - Parkering av biler foran porten eller i bakgården uten en gyldig P-tillatelse er forbudt, med unntak av kjøretøy med gyldig P-tillatelse, ambulanser og brannvesen. Enhver annen overtredelse vil føre til borttauing av kjøretøyet uten forvarsel, og det vil ikke være mulig å anke avgjørelsen.

- **Husdyr:**
  - Det er båndtvang i R810 og det er hundeierens ansvar å føre hundene sine utenfor R810 bakgården for lufting. Skulle uhellet skje mtp ukontrollert oppførsel er hundeeier pliktig til å ta bort husdyravføringen og deponere i korrekt konteiner.
    Styre oppfordrer alle seksjonseiere til å informere sine leietagere (m/ hund) om hus-regelen. Brudd på regelen vil bøtelegge seksjonseier som vil måtte betale denne selv (selv det er leietager som er overtreder)!
  - Det er ønskelig å begrense antallet hunder i sameiet.
  - **Styre ber om at nye leietakere med hund ikke bli vurdert av utleier**
    Kun seksjonseiere med spesielle behov får tillatelse til å ha hund i egen seksjon, og de må følge de fastsatte reglene for lufting av hunder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2.390.802
Inntekten er kr. 72.315 høyere enn budsjett enn 2022 budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2.861.965
Dette er **kr.407.345 lavere enn budsjettert** og skyldes i hovedsak endring i energiutgifter og andre ikke gjennomførte punkter som var planlagt under driftskostnader.

Resultat
Årets resultat er underskudd på kr. 736.271 (grunnet investering i ny belysning i begge bygg etc.)

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets driftskapital.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr.1.657.792 men brukt kr.1.160.806. Det er brukt kr.496.986 mindre enn budsjettert.
Opprinnelig langsiktig banklån fra 01.01.2021 er på kr.4,30 Millioner, er redusert og er pr. årets slutt på kr.3.97 mill.
Sameie R810 har blitt drevet fornuftig og hadde en opparbeidet driftskapital på **kr. 709.922** pr.31.12.2023.
Investeringer i ny belysning og ny himling i Q1 2023 er gjennomført, husleie økningen på 10% startet i Oktober 2023

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2023 til grunn en økning av renovasjonsgebyret.
«Gebyrene for 2024 øker noe mer enn opprinnelig lagt frem i september 2023, særlig som følge av oppdaterte tall på økt lånerente. Eksempelvis blir vann- og avløpsgebyret for en gjennomsnittsbolig 25 kroner høyere. Gebyrene er til for å ivareta innbyggernes helse og sikkerhet.»

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styre har budsjettert med 9,3% økning i energikostnader for 2023. For 2022 har vi budsjettert med kr. 300.000 og brukt kr.280.546. For 2023 har vi budsjettert med kr.280.000 men brukt kr.201.511. Sett utenfra kan man ikke legge merke til at ny LED-belysningsteknologi bærer frukter med en 28% strømreduksjon for 2023.

Forsikring
Forsikringspremien for 2023 endte på kr.144.328.
DNB Topp forsikring har vist seg å fungere godt med de skadene R810 har hatt. Målet er å ha færrest mulig skader for å bedre «score» til sameie, for å kunne få bedre betingelser.
Altså en prognose som ikke har tatt høyde for justeringer. Dette er en økning.

Forretningsførsel:
Dekkstativ Norge AS

Bank og lån

Dagens DNB lån var på ca.4.300.000 startet med lånebetingelser på 3,3% over 20 år og er uten avdragsfrihet.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,3% og året etter er den på 7,7%, Restlånet pr.31.12.2023 er på kr.3.968.903

Innskuddsrente i DNB-banken
Driftskonto 0,00 % p.a

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

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.
Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 390 802	2 318 487	2 285 988	2 550 335
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 390 802**	**2 318 487**	**2 285 988**	**2 550 335**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	14 100 -	14 100 -	12 000 -	14 100
Styrehonorar	4	100 000 -	100 000 -	100 000 -	120 000
Revisjonshonorar	5	19 851 -	18 048 -	13 000 -	20 000
Regnskapshonorar	6	95 215 -	53 777 -	115 200 -	100 000
Konsulenthonorar	6	67 500 -	111 750 -	50 000 -	20 000
Drift og vedlikehold	7	1 160 806 -	191 214 -	1 657 792 -	1 691 000
Forsikringer		144 328 -	126 915 -	109 068 -	136 506
Kommunale avgifter	8	474 095 -	379 630 -	366 000 -	490 000
Energi/fyring		201 511 -	280 546 -	280 000 -	200 000
TV-anlegg/bredbånd		344 358 -	286 347 -	255 000 -	400 000
Andre driftskostnader	9	240 201 -	196 729 -	311 250 -	158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 861 965 -**	**1 759 055 -**	**3 269 310 -**	**3 349 606**
DRIFTSRESULTAT		**- 471 163**	**559 432 -**	**983 322 -**	**799 271**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	124	79	-	
Finanskostnader	11	- 265 233	- 179 390 -	304 620 -	304 620
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**- 265 108**	**- 179 311 -**	**304 620 -**	**304 620**
ÅRSRESULTAT		**- 736 271**	**380 121 -**	**1 287 942 -**	**1 103 891**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			380 120		
Øking udekket tap		- 736 271			

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

BALANSE 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer		57 685	-
Forskuddsbetalte kostnader		227 158	206 052
Bankinnskudd		901 429	1 714 128
SUM OMLØPSMIDLER		**1 186 272**	**1 920 180**
SUM EIENDELER		**1 186 272**	**1 920 180**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	- 3 258 981	- 2 522 710
SUM EGENKAPITAL		**- 3 258 981**	**- 2 522 710**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 968 903	4 085 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 968 903**	**4 085 990**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 675	68 292
Leverandørgjeld		364 782	194 645
Påløpte renter	13	25 113	19 753
Annen kortsiktig gjeld	14	28 780	74 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 350**	**356 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 186 272**	**1 920 180**
Pantstillelse		-	-
Garantiansvar		-	-

6. mai 2024
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg | Kristin Isrid Pettersen | Julie Engh

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i DNB bank. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 273 200
Internett	117 602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 390 802**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024	**100 000**

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6

NOTE: 5 REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

19 851

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Honorar regnskap HURD	95 215
Honorar for økonomisk rådgivning	67 500
SUM KONSULENTHONORAR	**162 715**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Reparasjon og vedlikehold bygninger	867 085
Drift og vedlikehold utvendig anlegg	47 239
Ringeklokkesystem DEFIGO	32 648
Heis KONE	15 251
Drift og Vedlikehold Søppelhuset	1 250
Konteinerleie Tomwil (Dugnad)	11 172
HEIS ThyssenKrupp	97 259
Vaktmester	72 432
Andre kostnader	16 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**1 160 806**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	474 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**474 095**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold	130 821
Leie datasystemer	25 524
Spesialverktøy	26 845
Datautstyr (hardware)	5 504
Hjemmeside vedlikehold	33 750
Dugnad	2 314
Kontorrekvisita	1 635
Annen kontorkostnad	1 653
Bank og kortgebyrer	10 608
Andre kostnader	1 549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**240 201**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	124
SUM FINANSINNTEKTER	**124**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

DNB Sameielån (Renter)	-265 233
SUM FINANSKOSTNADER	**-265 233**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sameiet tok i 2021 opp et nytt lån i DNB, tidligere lån i OBOS-Banken ble gjort opp. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig låneopptak 2021	-4 321 153
Nedbetalt tidligere	235 163
Nedbetalt i år	117 087
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-3 968 903**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-28 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-28 780**

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

This documents contains 5 pages before this page
denna sida Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före

Eivind Bekken Berg
193e8662-4322-4883-8dfb-d78dbb3c4957 - 2024-05-06 23:07:35 UTC +03:00
BankID - b27b2d23-6f2b-4bfc-918a-e4aadb9aefa6 - NO

Julie Engh
5229bf23-bc30-42ef-b09d-a0ac83f5fb27 - 2024-05-07 11:22:43 UTC +03:00
BankID - 6cfbfe52-5e17-47b4-bbce-5a45bc0194e2 - NO

Kristine Isrid Pettersen
5dc99b9e-cb70-4a58-ad93-c695decaee9a - 2024-05-07 15:50:16 UTC +03:00
BankID - 37dcec3f-9698-48b2-bf24-c17c9b4a4bc9 - NO

Ernst & Young AS v/Håvard

Norstrøm

Fullstendighetserklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 ("selskapet") for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2023. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2023 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 26. april 2022.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter.
5. Vi mener at virkningen av den ikke-korrigerte feilinformasjonen i regnskapet som revisor har avdekket under revisjonen, er uvesentlig, både enkeltvis og samlet, for årsregnskapet sett som helhet. En oppsummering av slike poster er vedlagt.

Brudd på lover og regler samt misligheter

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

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

1. Vi har gitt revisor:
    - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
    - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.
2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.
5. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter), i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet.

Eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
3. Vi har ingen planer om å avslutte produktlinjer eller andre planer eller intensjoner som vil resultere i en overvurdering eller ukurant varelager og ingen varelager er oppgitt til et beløp i som overstiger netto realiserbar verdi.
4. Det finnes ingen formelle eller uformelle sikkerhetsstillelser av bankkonti eller verdipapirkonti med noen av våre bank- og investeringsforbindelser. Med unntak av det som er oppgitt i note [Notenummer - bank og investeringsordninger] til årsregnskapet, har vi ingen andre kredittordninger.

Gjeld og forpliktelser

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

Penneo document key: FT5EY-GPZTW-5KGOK-ZOHU4-VFHPX-HOWS1
Penneo document key: FT5EY-GPZTW-5KGOK-ZOHU4-VFHPX-HOWS1

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med Styrets leder, styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.
   Siden 31. desember 2023 er det gjort følgende endringer i disse avtalene: [Listes eller bekreftes ingen endring av klienten]
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

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

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering Sameiet

Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Styrets leder

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.
"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Berg, Eivind Bekken
Kunde
På vegne av: Sameiet Rosenborggata 8-10
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1409894
IP: 81.166.xxx.xxx
2024-05-11 09:05:14 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: FT5EH-GPZTW-5KGOK-ZDHJ4-VFHPX-HOWS1

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SATE-9KKXI-WX4ZY-UXMXO-ZDSSX-XUIE7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

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

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

Oslo, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SATE-4MDJU-HVKAZ-I1ZEMQ-8DJSO-KJSE7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

R810
Årsmete

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SATE-4MDJU-HVKAZ-I1ZEMQ-8DJSO-KJSE7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er likallsert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Annen viktig informasjon:

Styret
Alle henvendelser sendes til styre@r810.no

Styreleder: Eivind Berg - eivind@r810.no
Styremedlem: Julie Engh – julie@r810.no
Styremedlem: Kristine Isrid Pettersen – kristine@r810.no
For oppdatert informasjon se hjemmesiden www.r810.no
Dagens styre-sammensetning vil erstattes med ny, på det ordinære årsmøte den 23.05.2024

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

Vaktmester
R810 sameie har ingen vaktmester og styre vil ivareta det løpende vedlikeholdet via tredjeparts leverandører.

Parkering
Styre har besluttet i 2023 Årsmøte å låse hovedporten og ikke ha noen parkerte biler i bakgården.
Det vil være mulig med av og pålessing ved inn og utflytting. Porthengelåsen kan nå låses opp med hovedinngangsnøkkel (fra April 2023) Beboere står nå fritt til å låse opp porten selv, kun ifbm flytting mot å ha synlig P-tillatelse i frontruten på bilen. I motsatt fall betraktes bilen for ulovlig parkert og vil taues bort om nødvendig.

Privat parkering uten P-tillatelse er forbudt!
Det er mulig å betale for korttidsparkering hvis ingen annen alternativ er mulig (se www.r810.no)

Standard inngangsnøkler forblir uendret og driftes av Lås og Nøkkel AS
Nye digitale nøkkelbrikker kan bestilles via www.r810.no
Alle beboere er lagt i DEFIGO amin system.
Alle registrerte har tilgang til egen applikasjon som de kan laste ned fra App-store og administrere egen adgang og synlighet i inngangs-panelet.
For ytterligere info og support fyll ut DEFIGO kontaktskjema på www.r810.no eller send epost til support@getdefigo.com

Forsikring
Sameiets to bygninger er forsikret i **DNB Forsikring** med forsikrings-nr. 23490214/7.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styre@r810.no

Styre melder **bygg skaden** selv til forsikringsselskapet. DNB Forsikring (Fremtind) bestiller ved behov håndverkere for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. **Egenandelen er på kr.10.000**
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar sporadisk visuell kontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte og derfor skjermet for kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
R810 har i dag en kraftavtale med Entelios.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Levert av DSN AS (tilbydere var Ing.Pettersen, Elektro-Sivert & DSN AS)
2023	Elektro-relaterte oppgaver	Serviceavtale m/Elektro Sivert AS signert
2023	Trappevaskleverandøren byttet ut	Maximum Service AS Trappevask & mindre Vaktmester-oppgaver fra 01.08.22
2023	Gjennomført fasade og uteareal oppgradering	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Reparasjon av balkonger	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfalls hus-lås	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting kjøkkenvifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i R8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering

R810
Årsmøte

Foreslåtte punkter som skal stemmes over på Årsmøte 23.05.2024

- **Fellesområder:**
  Styre foreslo i 2023 å:
  - **Selge fellesområdet langs R8 næringslokale /Ole Vigs.gt siden**
    Etter nærmere undersøkelser anbefaler styre om å leie ut fellesarealet til de som er interessert og har egnet bilstørrelse.
    Avtalelengde (1år +1år etc.) samt prismodell må det stemmes over.

- **Nye leietagere**
  Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart. Vi ønsker oss et rolig og ordentlig sameie, uten gjentatte innbrudd, kanyler etc.
  Kravet er at politiattest sendes styre før leiestart.

- **Fasade**
  Det foreslås å gjennomføre resterende fasadeoppussing av kun delen av **R10`s fasade-fronten** mot Rosenborggata som ikke ble tatt under sist stor oppussing.

- **Dugnad:**
  For utleiere som konsekvent ikke bidrar til dugnadsarbeidet, foreslås en avgift på kr. 300 per seksjon per dugnad.
  Seksjonene som deltar, blir påskjønnet kr.300.

- **Seksjonseiere**
  Det foreslås å innføre en årlig egenkontroll av seksjoners vannrør-, ventilasjonsrør- og el-installasjonsanlegg. Dette er i samsvar med sameiets vedtekter angående den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av slike anlegg. Etter gjennomført egenkontroll skal et skjema fylles på www.r810.no slik at styre har en oversikt over eventuelle nye installasjoner ved inn og utflytting.

- **El-Bil lader-røropplegg** på P-plassen er gravd ned i bakken**. F**remtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.
  Ingun Borlag har innhentet noen tilbud, men ingen prosess er igangsatt. Styre oppfordrer P-plass eiere å snakke sammen og lodde stemming ifht deres El-Bil lader ønsker.
  Felleskapet behøver å stemme over retningslinjer på om R810 ønsker å skille P-plass område som eget P-plass Sameie der de ulike beslutningene tas selvstendig eller om dette skal fortsette under dagens styre.

  Alle forslag som vedtas krever flertall på mer enn 50% av stemmene.

Protokoll fra Årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10. (Oslo den 23.05.2024 kl.18:00)

Til stede: **10 seksjonseiere** og **0 representert ved fullmakt**, totalt **10 stemmeberettigede**

1 KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

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

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

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å **føre protokoll** ble **styremedlem Julie Engh** foreslått og protokollvitne **styremedlem Kristine Pettersen** foreslått
Vedtak: **VEDTATT**

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

2 VALG AV TILLITSVALGTE

a. Valg av styremedlemmer for 2 år er foreslått: **Andreas Hartmann og Ole Irgens**
Vedtak: **VEDTATT**

b. Valg av styreleder ble til en fortsettelse med Eivind Berg
Vedtak: **VEDTATT å fortsette til 2025**

3 ÅRSRAPPORT FOR 2023

Møteleder gikk gjennom årsrapport for 2023
Det var **ingen** spørsmål eller kommentarer fra årsmøtet.

4 STYRETS ARBEID 2023/2024

Møteleder gikk gjennom styrets arbeid i perioden 2023/2024
Styrehonorar for 2023/2024 og fremover var foreslått forhøyet med 20% (fra 100.000 til kr.120.000)
Vedtak: **VEDTATT**

5 ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Møteleder gikk gjennom årsregnskap for 2021. Møteleder viste til beretning fra regnskapsfører og revisor.
Det var **ingen** spørsmål eller kommentarer fra de oppmøtte seksjonseiere

6 BUDSJETTT FOR 2024

Møteleder gikk gjennom budsjett for 2024.
Styret har sett et behov for å holde posten om drift og vedlikehold på et høyere nivå for å at sameiet skal være ta høyde for planlagte tidligere nevnte punkter, ifbm vedlikehold av fasade, baktrapper og generell vedlikehold.
Vedtak: **VEDTATT**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/daca2025-3527-4989-a77a-1259d24338b5
visma sign
www.vismasign.com

7 INNKOMNE FORSLAG

Det vises til årsmøte-innkallingens siste side.

Foreslåtte punkter som oppmøtte stemte over på Årsmøte den 23.05.2024

➢ **Fellesområder:**
Styre foreslo i 2023 å: Selge fellesområdet langs R8 næringslokale /Ole Vigs.gt siden
Etter nærmere undersøkelser **anbefaler styre om å leie ut fellesarealet til de som er interessert** og har egnet bilstørrelse.
Avtalelengde (1år +1år etc.) samt prismodell må det stemmes over.
Vedtak: **VEDTATT å leie ut fellesareal som P-plass til markedspris med køsystem**

➢ **Nye leietagere**
Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart. Vi ønsker oss et rolig og ordentlig sameie, uten gjentatte innbrudd, kanyler etc. Kravet er at politiattest sendes styre før leiestart.
Vedtak: **10 av 10 for en skjønnsmessig vurdering**

➢ **Fasade**
Det foreslås å gjennomføre resterende fasadeoppussing av kun delen av **R10`s fasade-fronten** mot Rosenborggata som ikke ble tatt under sist storoppussing.
Vedtak: **VEDTATT** – Oslo Fasade AS pusser opp rest av R10 Front-fasaden mot veien. Alt som faller under reklamasjon knyttet til 2021 oppussingen vil tas samtidig (de vil også se fasaden ved P-plassen.

Oslo Fasade AS er en Sentralgodkjent total-entreprenør sameie bruker til større vedlikeholdsarbeid.

➢ **Dugnad:**
For utleiere som konsekvent ikke bidrar til dugnadsarbeidet, foreslås en avgift på kr. 300 per seksjon per dugnad.
Seksjonene som deltar, blir påskjønnet kr.300.
Vedtak: **Under forutsetning forslaget er lovlig er 10 seksjonseiere for forsalget.**
I motsatt fall foreslås det å stemmes i 2025 for en høyere husleie slik at de som deltar får naturlig refusjon.

➢ **Seksjonseiere**
Det foreslås å innføre en årlig egenkontroll av seksjoners vannrør-, ventilasjonsrør- og el-installasjonsanlegg. Dette er i samsvar med sameiets vedtekter angående den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av slike anlegg. Etter gjennomført egenkontroll skal et skjema fylles på www.r810.no slik at styre har en oversikt over eventuelle nye installasjoner ved inn og utflytting.
Vedtak: **VEDTATT at alle «Nye installasjoner» er meldepliktige til styre@r810.no eller via ev. skjema på www.r810.no**

➢ **El-Bil lader-røropplegg** på P-plassen er gravd ned i bakken**.** Fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.

Ingun Borlag har innhentet noen tilbud, men ingen prosess er igangsatt. Styre oppfordrer P-plass eiere å snakke sammen og lodde stemming ifht deres El-Bil lader ønsker.
Felleskapet behøver å stemme over retningslinjer på om R810 ønsker å skille P-plass område som eget P-plass Sameie der de ulike beslutningene tas selvstendig eller om dette skal fortsette under dagens styre.
Vedtak: IKKE VEDTATT å opprette nytt P-plass Sameie

For EL-Billader behøv bes alle P-plass eiere, ta kontakt med Ingunnbor@gmail.com for videre dialog.
Dette er private P-plasser som følger seksjonene!

Møteleder: Styreleder **Eivind Berg** Protokollfører: Styremedlem **Julie Engh**

Protokollvitne: Styremedlem **Kristine Isrid Pettersen**

Møtet ble hevet 23.05.2024 kl. 19:40

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/daca2025-3527-4989-a77a-1259d24338b5
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Kristine Isrid Pettersen
26c6d601-95da-4205-93d4-a35521396637 - 2024-05-25 17:55:33 UTC +03:00
BankID - fa3a92b6-591d-461d-86d1-99b1fdf4c55d - NO

Eivind Bekken Berg
8a9427f4-15c5-4af7-a9a8-5073240dbd63 - 2024-05-25 18:22:49 UTC +03:00
BankID - ca1cfc39-b582-4d47-b958-7aa1992ce98a - NO

Julie Engh
be7d3f85-dfd5-4885-b03d-22b8875d4fae - 2024-05-25 19:07:21 UTC +03:00
BankID - 9a9545d6-e5cc-49a4-b73b-f1a8f62879cc - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/daca2025-3527-4989-a77a-1259d24338b5

visma sign
www.vismasign.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
ROSENBORGGATA 10

Dato: 29.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510824
8483475

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20250429 for ROSENBORGGATA 10.

GNR. 214 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1973.

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

1743 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

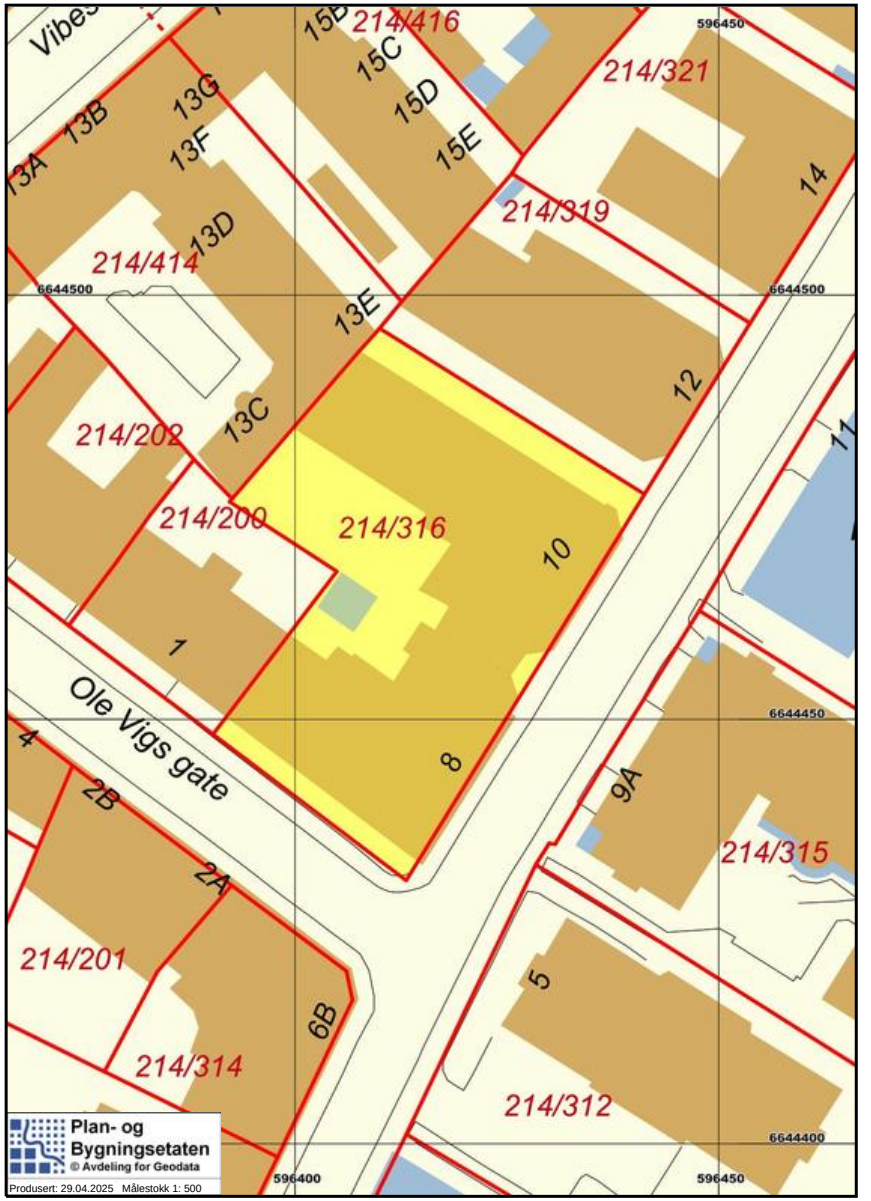
Kristin Tveit
Enhetsleder

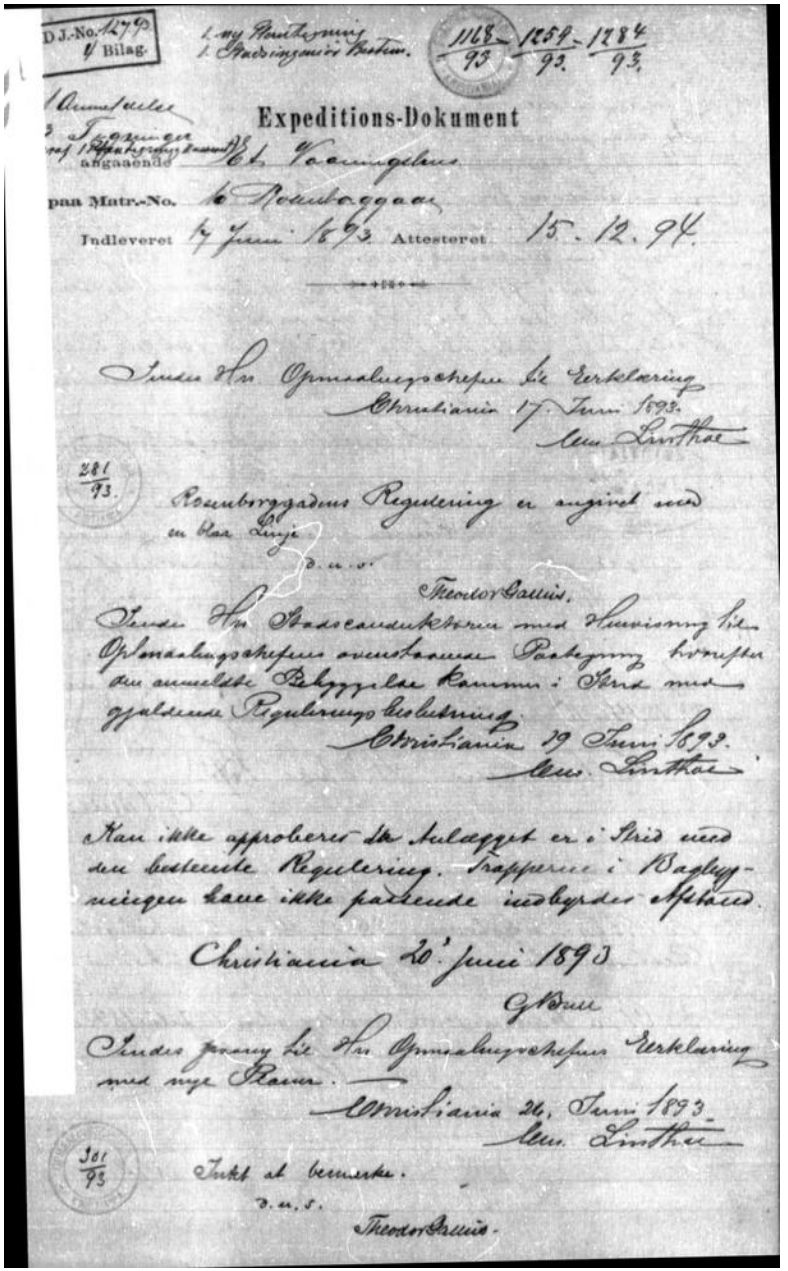
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





D J.-No. 279
4 Bilag.

1. ny Reguleringsplan
2. Skadeserstatningskrav.

1168 - 93 1259 - 93 1284 - 93

Expeditions-Dokument

Anmelder
Forening
angaaende Ct. Paamegelses

paa Matr.-No. 6 Rosenborggaard

Indleveret 17 Juni 1893 Attesteret 15. 12. 94.

Under Hr Ogmaalingsforrettens 2e Forklaring
Christiania 17. Juni 1893.
Chr. Linstow

281/93

Rosenborggadens Regulering er angivet med en blaa Linje

p. u. s.
Theodor Gallis.

Under Hr Stadsarchitekten med Henvisning til Opmaalingsforrettens ovenstaaende Paategning fremsatte den anmeldte Bebyggelse Kommer i Strid med gjældende Reguleringsbestemmelse.

Christiania 19 Juni 1893.
Chr. Linstow

Kan ikke approbere da Anlægget er i Strid med den bestaaende Regulering. Trapperne i Baglygningen have ikke forbindende indbyrdes Aftaler.

Christiania 20 juni 1893
G. Bull

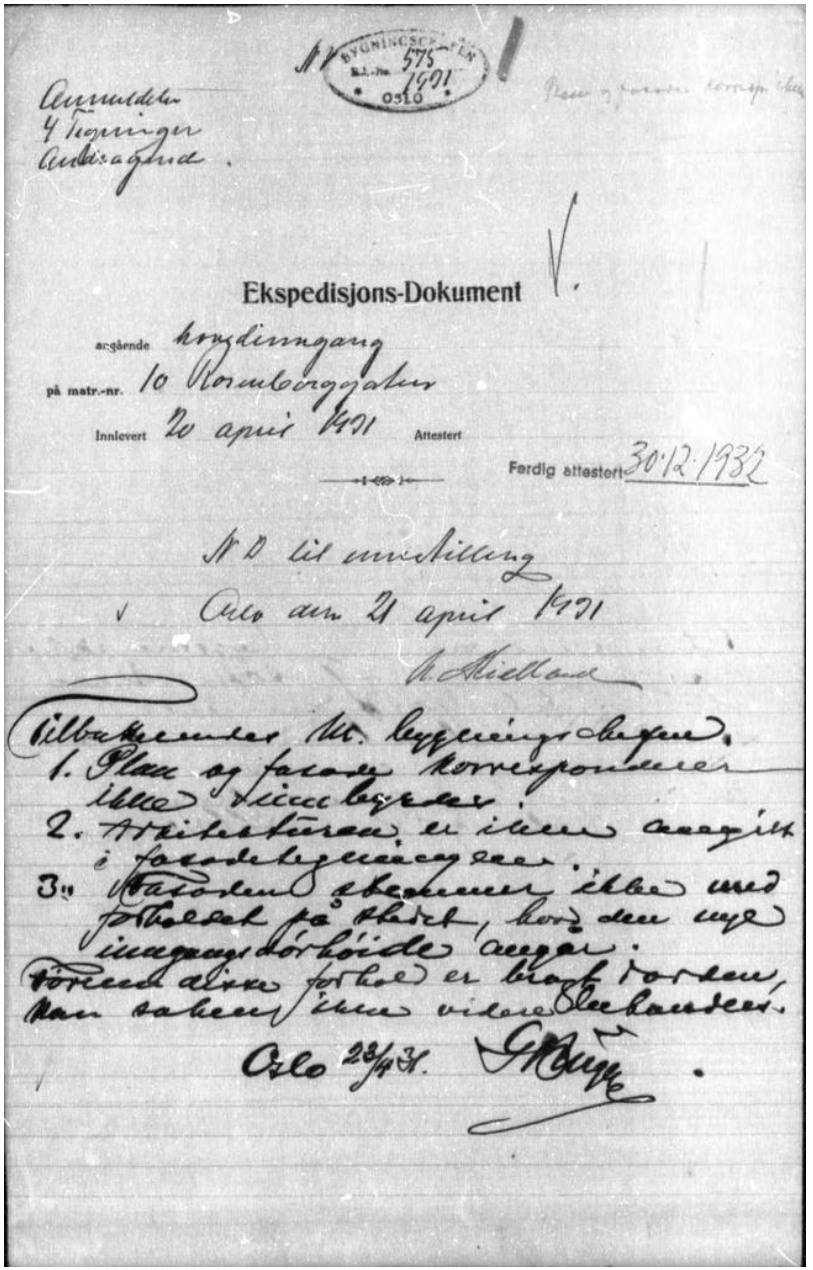
Under foranstaaende Hr Ogmaalingsforrettens Forklaring med nye Krav.

Christiania 24. Juni 1893.
Chr. Linstow

301/93

Intet at bemerke.

p. u. s.
Theodor Gallis.



BYGNINGSCHEFEN
Journal-No. 575
1901
OSLO

Anmelder
4 Tegninger
Anbefalingsbrev.

Plan og fasade korresponderer ikke

Ekspedisjons-Dokument

angående kjøkkeninngang
på matr.-nr. 10 Kongensgade
Innlevert 20 april 1901 Attestert
Ferdig attestert 30/12 1932

N D til anvisning
Oslo den 21 april 1901
A. Heiberg

Tilbakesendes Mr. byggesaksbehandler.
1. Plan og fasade korresponderer ikke med hinanden.
2. Attiketåren er ikke angitt i fasadetegningen.
3. Kjøkkenet på etasjen ikke med forhold på stedet, hvor den nye inngangsdør høide angis.
Forend disse forhold er bragt i orden, kan saken ikke videre behandles.

Oslo 23/4 01. [illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Mer.ighetssøsterhjemmets Eiendomsselskap A.S
Rosenborggata 8

0356 OSLO

Dato: 21 SEPT. 1999

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

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

Ferdigattest

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

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

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

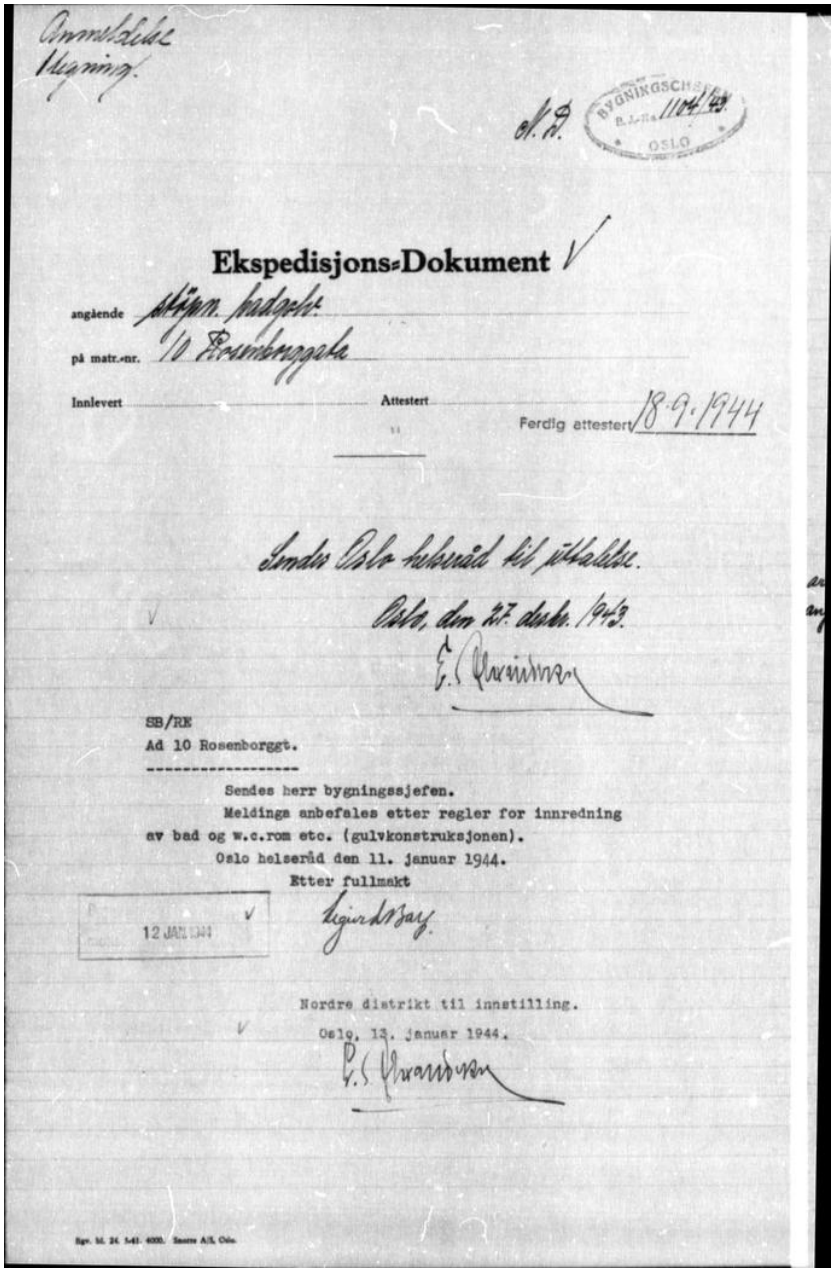
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

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

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



Anmeldelse
Utgiving.

ok. D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-R. 1104/43
OSLO

Ekspedisjons-Dokument V

angående stikkpn. badeakt.

på matr.-nr. 10 Rosenborggate

Innlevert ..... Attestert ..... Ferdig attestert 18.9.1944

Sendes Oslo helseråd til påtaleakt.

Oslo, den 27. desbr. 1943.

E. S. Hvamstad

SB/RE
Ad 10 Rosenborggt.

Sendes herr bygningssjefen.
Meldinga anbefales etter regler for innredning av bad og w.c.rom etc. (gulvkonstruksjonen).
Oslo helseråd den 11. januar 1944.
Etter fullmakt
Sigurd Bay.

12 JAN. 1944

Nordre distrikt til innstilling.
Oslo, 13. januar 1944.
P. S. Hvamstad

Byr. bl. 24. 5-43. 4000. Steens A/S, Oslo.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Rosenborggata 10				JOUR.NR.	89/100407
ARB.'S ART	Riving av bærevegg i 3. etasje				GNR./BNR.	216/0316
BYGGHERRE	Menighetssøsterhjemmet				BYGN.ENH.NR	080518102
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST

Byggesaken gjelder riving av vegg i 3. etasje i et sykehus. De aktuelle rommene ligger i den delen av bygningen som er nærmest Vibes gate 13.

Det ble utført en tilsvarende utveksling av bærekonstruksjonen i 2. etasje uten at dette er anmeldt i egen sak. Statiske beregninger for begge arbeider er den aktuelle mappen.

Fenger Grøn som har anmeldt arbeidene opplyser pr. telefon d.d. at arbeidene er utført.

Saken anses ikke å ha mangler som er til hinder for en henleggelse.

Saken henlegges uten ferdigattest.

19.12.94
Ola Brevig
Ola Brevig

Attestert, Oslo 20/12-94
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.		X	X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			19.12.94	OLB
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			19.12.94	OLB
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OLSET AS
Høgvollvegen 8
6018 ÅLESUND

Dato: 01.07.2020

Deres ref.: Ole Marius Olset | Vår ref.: 201215947-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Spånberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 10	Eiendom:	214/316/0/0
Tiltakshaver:	Morten Grønneberg	Adresse:	Fredriksborgveien 2 B, 0286 OSLO
Søker:	OLSET AS	Adresse:	Høgvollvegen 8, 6018 ÅLESUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosenborggata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Etablering av takterrasse, mottatt 12.05.2020.

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 201215947			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	18.03.2013	6/2
Plan 4. etasje	A20-1	18.03.2013	6/4
Takplan	A20-2	18.03.2013	6/5
Snitt av takoppbygging	A30-2	18.03.2013	6/6
Fasade sydvest	A40-1	18.03.2013	6/7
Fasade nordvest	A40-2	18.03.2013	6/8

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/

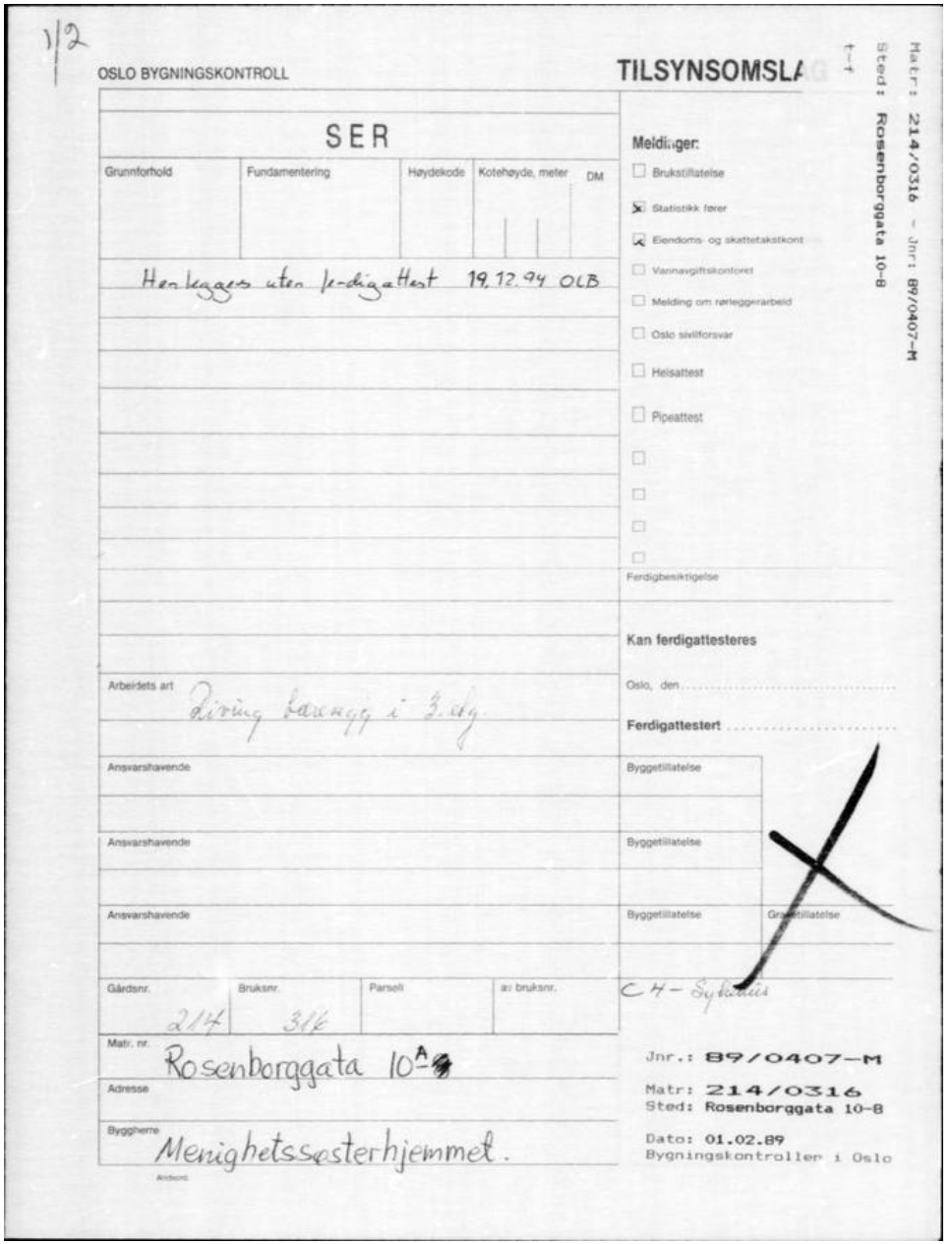
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

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
Tett by vest

Celine Spånberg - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Morten Grønneberg, Fredriksborgveien 2 B, 0286 OSLO



1/2

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 214/0316 - Jnr: 89/0407-M
Sted: Rosenborggata 10-8

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Henlegges uten ferdigattest 19.12.94 OLB

Arbeidets art: Diving fasadegg i 3. etg.

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
214	316		

Matr. nr.

Adresse: Rosenborggata 10-A

Byggherre: Menighetssøsterhjemmet.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkont.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

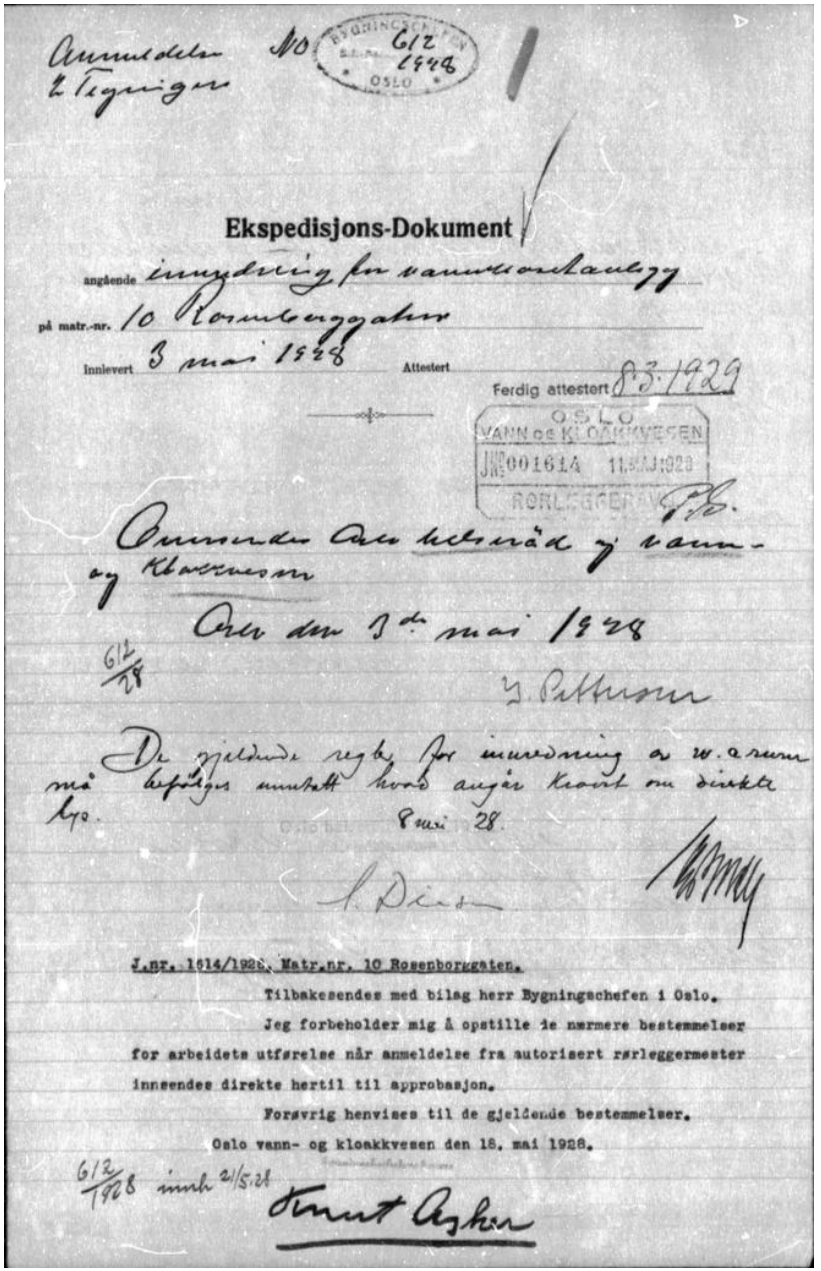
Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Brukstillatelse

CH - Sykehus

Jnr.: 89/0407-M
Matr: 214/0316
Sted: Rosenborggata 10-8

Dato: 01.02.89
Bygningskontroller i Oslo



Anmeldelse til Tegninger

№ 612 1928

BYGNINGSRÅDEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosettanlegg

på matr.-nr. 10 Rosenborggaten

Innlevert 3 mai 1928 Attestert Ferdig attestert 8.3.1929

OSLO VANN og KLOAKKVESEN JNR 001614 11. MAI 1928 RØRLEGGERAVD.

Anmeldes ditsendt til vann- og kloakkvesen

Oslo den 3de mai 1928

612/28

G. Pettersen

De gjeldende regler for innredning av W.C.-rum må overholdes innbefattet hvad angår kvant om direkte typ.

8 mai 28.

I. Dietz

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

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

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

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 18. mai 1928.

612/1928 innk 21/5.28

Trygve Asker

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

Arbeidssted	Mats nr.	Lnr.
Rosenborggaten 10		69/427

Byggherre

Menighetssöstarhjemmet
Rosenborggaten 8

OSLO 3

Ansvarshavende

Tömmermester Ernst Wennevold
Österliveien 16

OSLO 11

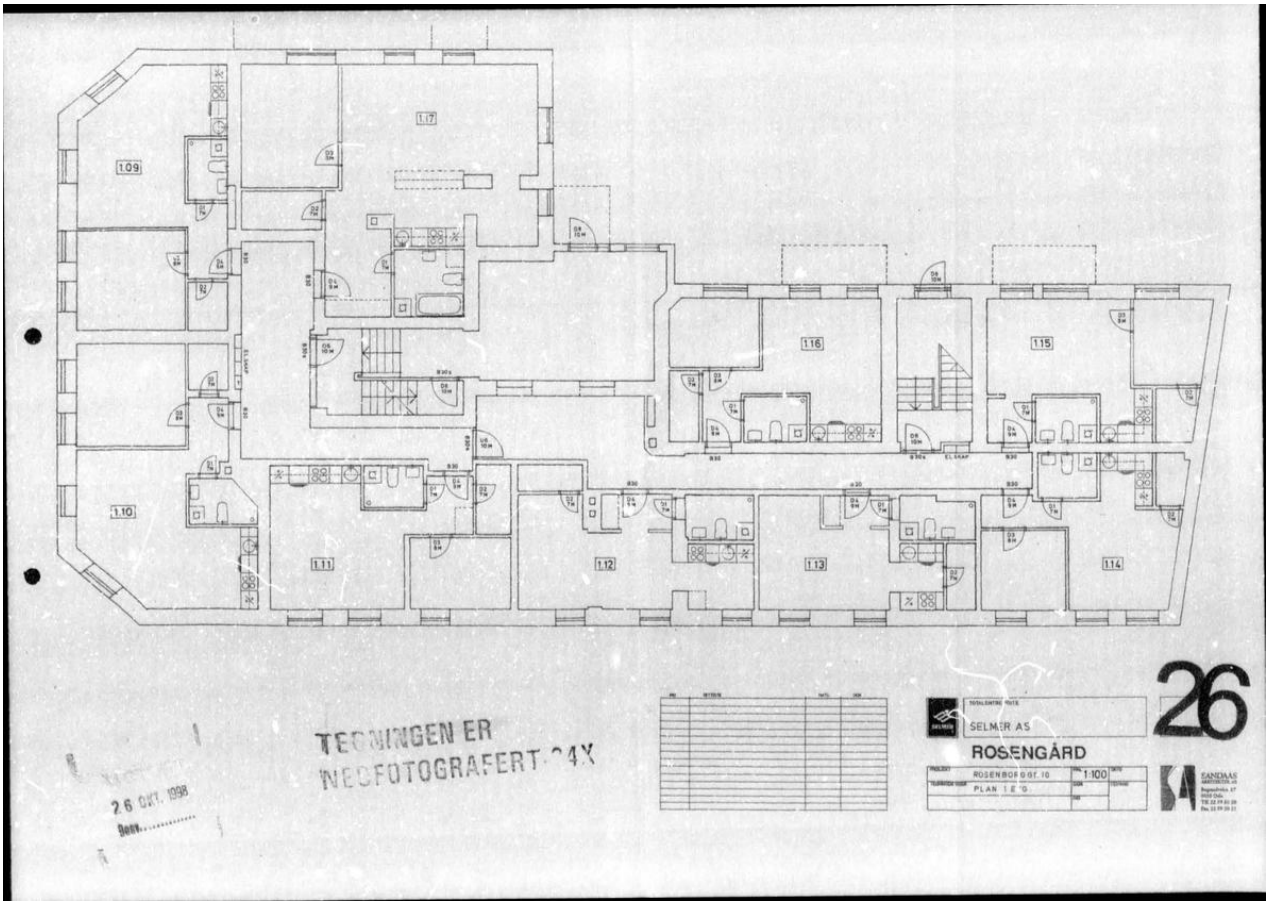
HG/KHJ

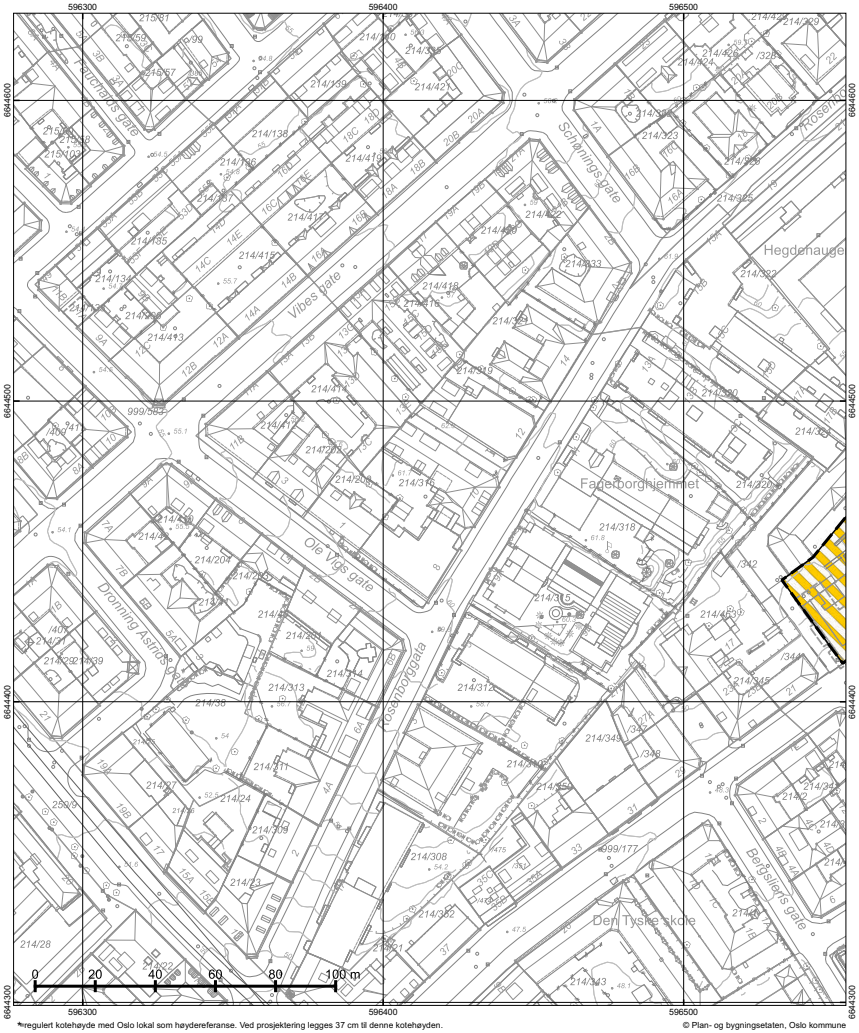
Dato
8. juli 1970.

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

Byggeinspektør
p.v. Hans Greftegreff

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


1.09
1.17
1.16
1.15
1.10
1.11
1.12
1.13
1.14
TEGNINGEN ER
NEGFOTOGRAFERT
26 OKT. 1998
SELMER AS
ROSENGÅRD
26
PLAN 1 E °G
1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

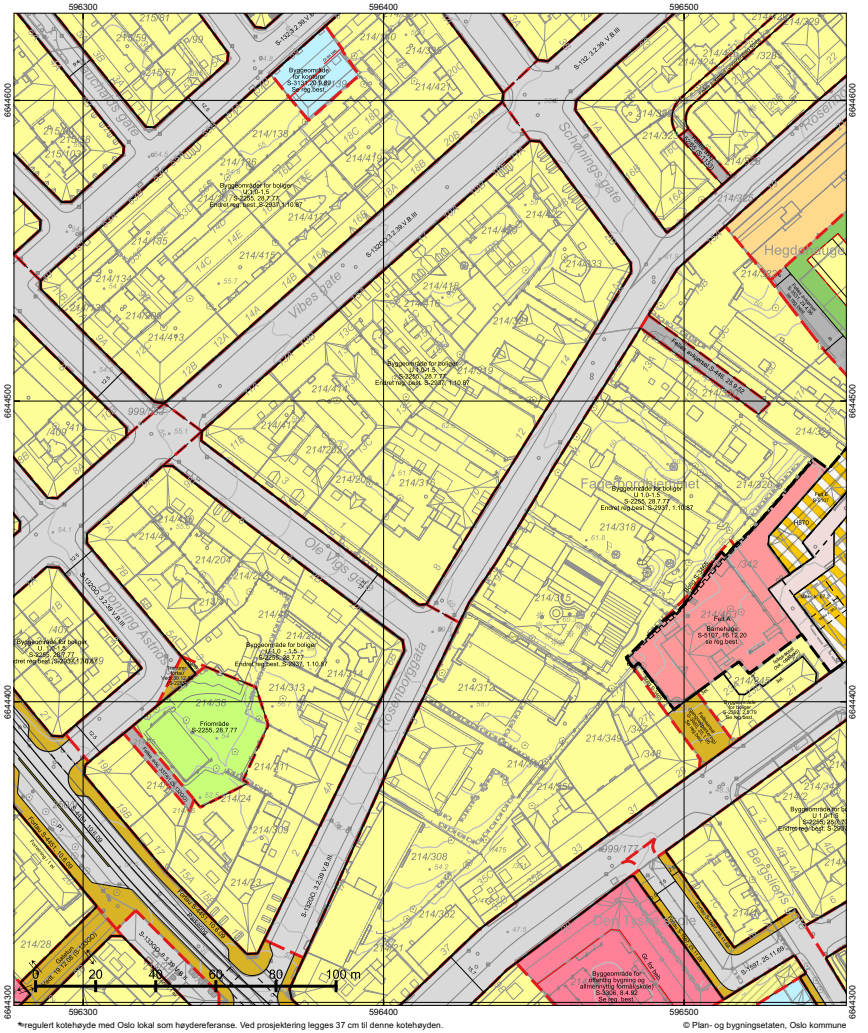
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142042/ 86510824
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/316

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: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142042/ 86510824
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/316

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.

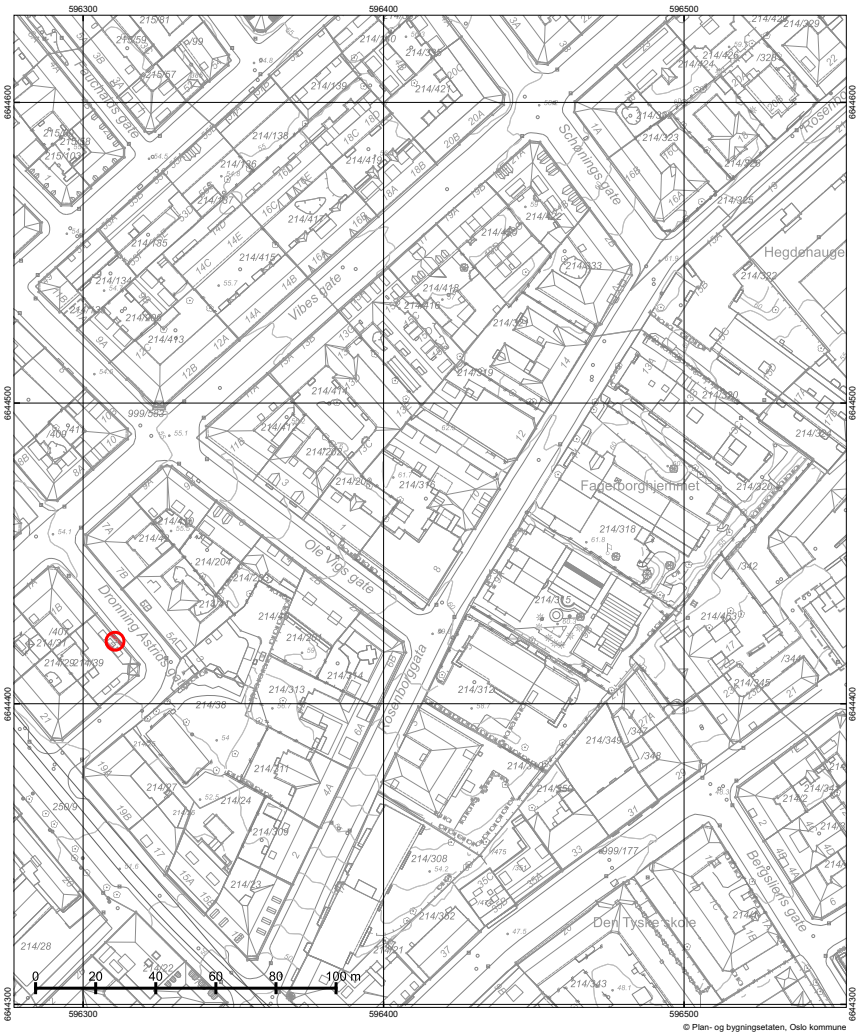
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

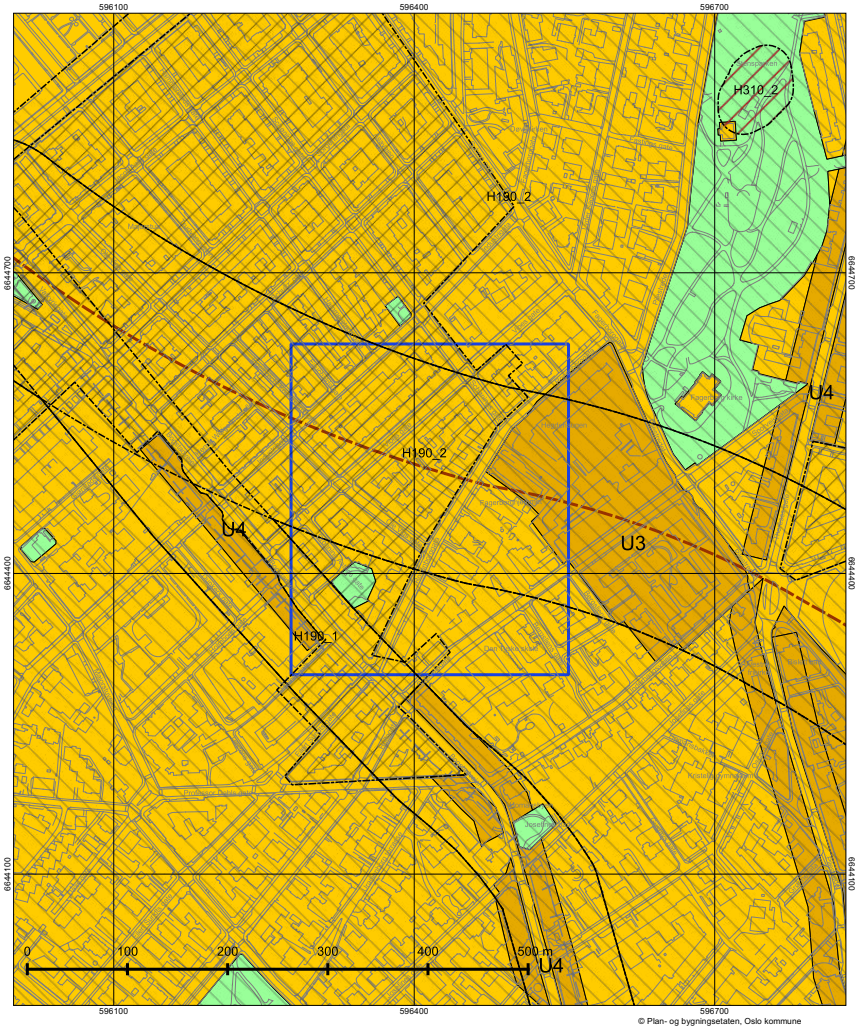
Dato: 29.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142042/ 86510824
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ROSENBORGGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/316

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



Oslo

Dato: 29.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142042/86510824
Deres ref.: 41464/ MS@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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0232/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 10 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 316, snr 39 (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