NORDVIK

Rosenborggata 6A

2 soverom | 105 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rosenborggata 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående loftsleilighet. Fantastisk utsikt! Solrik privat takterrasse. Rolig beliggenhet, flott hage. Må ses!

Prisantydning	**10 490 000,-**
Omkostninger	**263 340,-**
Totalpris	**10 753 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 736,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sjarmerende og gjennomgående loftsleilighet med magisk lys, store oppholdsrom og praktfull utsikt, presentert av Vemund Thorkildsen i Nordvik.

Perfekt for deg som ønsker å bo høyt, fritt, tilbaketrukket og sentralt. Nyt lange dager med sol på takterrassen og koselige kvelder foran peisen.

Stor stue med imponerende takhøyde - god plass til sofagruppe, TV-seksjon og stort spisebord. Kjøkkenet ligger delvis adskilt med god skap- og benkeplass. Hovedsoverom med god plass for oppbevaring, samt hems til lagring/"lesekrok". Soverom 2 med plass for seng og skap. Delikat baderom med spa-følelse og stort badekar. Entre med skap til sko og jakker.

INFO:
Peis
Solrik terrasse
Utsikt by/fjord/Holmenkollen
Yttertak fra 2014
Tre boder

Velkommen!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Tyder








































VALUATION
VALUATION



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0586/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenborggata 6A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 313, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Mathias Owing Maanum

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 753 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 766 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, To soverom, Stue
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. NS 3940. Boligen
har et gulvareal (GUA) på 115 m² ink. GUA på hems.

Innhold
5. etasje, 105 m² BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, To soverom, Stue

Entré
Velkommen inn i en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen er innredet med garderobeskap med profilerte fronter. Sikringsskap og fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert her.

Stue
Leiligheten har en romslig og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den imponerende takhøyden på opptil 3,32 meter gir rommet en flott romfølelse, mens skråtak og synlige konstruksjonsdetaljer bidrar til en særegen loftskarakter. Stuen har heltre gulvbord, malte overflater og en peis med innsats i støpejern som tilfører både varme og atmosfære. Det er montert smartbelysning fra Philips Hue på bjelkelaget, som gir mulighet for å tilpasse belysningen etter ønsket stemning. Overflatene ble malt i 2018.

Takterrasse
Fra stuen er det adkomst til en hyggelig takterrasse på ca. 8 m². Terrassen har flislagt dekke og rekkverk i metall- og trekonstruksjon. Her er det plass til utemøbler og

gode muligheter for å nyte måltider og avslappende stunder utendørs. Frontpanelet på terrassen ble skiftet i 2026. Det er etablert varmekabler i terrassedekket.

Kjøkken
Kjøkkenet har en innredning fra 2014 med profilerte fronter, enkelte overskap med glassfronter og fliser over benkeskapene. Benkeplaten er utført i heltre med planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenoverflatene er senere slipt og malt, og oppvaskkummen er skiftet ut. Dette gir kjøkkenet et oppdatert uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinkjøler. Ventilator med avtrekk over yttertak.

Hovedsoverom
Leilighetens hovedsoverom har plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøblement. Rommet har heltre gulvbord og malte overflater, samt garderobeskap med profilerte fronter som gir gode oppbevaringsmuligheter. I 2026 ble det montert nye elektriske, fjernstyrte blendingsgardiner fra Velux, som gir enkel regulering av lysinnslippet.

Soverom 2 / kontor
Boligens andre soverom er et fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en plassbygd kontorløsning som gir en praktisk og arealeffektiv arbeidsplass. Rommet har heltre gulvbord, malte overflater og garderobeskap med profilerte fronter.

Bad
Badet ble pusset opp i 2008 og har flislagte gulv- og veggflater samt malt himling. Badet er innredet med dusjhjørne med faste glassfelt og dør i herdet glass, badekar med flislagt innbygging, servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Baderomsinnredningen består av benkeskap med profilerte fronter og hyller i tre. Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Blandebatteriet på badet ble skiftet i 2026.

Oppbevaring
Leiligheten disponerer tre eksterne boder, hvorav to er beliggende i kjeller og én i samme etasje(meget praktisk). Bodene har et samlet bruksareal på ca. 13 m² og gir gode muligheter for ekstra oppbevaring.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Heltre gulvbord.
Vegger: Malt trepanel og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Mønehøyde i stue er: 3,32 m. Takhøyde i kjøkken er 2,35 m.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning montert i 2014, med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap og heltre benkeplate med planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, vinkjøler, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk over yttertak.

Våtrom:
Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2008. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og sparklet og malt himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, servant og hyller i trekonstruksjon. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusj med faste glassfelt og dør i herdet glass samt badekar med flislagt innbygging. Det er rennesluk i dusjen og hovedsluk i plast foran badekaret. Elektrisk avtrekksventil.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entre.
- Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i takterrasse og bad, ifølge eier.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i entre, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
- Elektrisk avtrekk med ventil i bad.
- Ventilator i kjøkken med avtrekk over yttertak.
- Manuell lufting ved åpning/lukking av vinduer.
- Varmtvannsbereder på ca. 140 liter, montert i benkeskap i kjøkken. Overløp til avløpsstamme i kjøkken.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Gulv i våtrom
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membranen er eldre enn 14–15 år, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Vegger i våtrom
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membranen er eldre enn 14–15 år, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Sanitærutstyr bad
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne, noe som medfører risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages. TG2 er også gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje på sanitærutstyret.

Ventilasjon
Det mangler friskluftsventiler i yttervegger eller

spalteventiler i vinduer. Dette medfører redusert luftutskiftning og økt risiko for høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varmtvannsbereder
Det er ikke montert automatisk vannstopper ved varmtvannsberederen på kjøkkenet, til tross for at dette var et krav ved tidspunktet for oppussing. Manglende lekkasjesikring kan medføre fuktskader ved eventuell lekkasje.

Overflater – Gulv
Det er registrert knirk i gulvet. Dette skyldes vanligvis ujevnheter eller skjevheter i underlaget, eventuelt festemidler som har løsnet over tid.

Etasjeskiller
Det er målt høydeforskjell på ca. 50 mm over gulvets lengde i stuen. TG2 er gitt som følge av skjevheter utover toleransekravet på 30 mm i NS 3600.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking bad
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong, tilsvarende materiale og/eller grenser mot pipeløp eller brannmur.

Hvitevarer kjøkken
Integrerte hvitevarer er ikke tilstandsvurdert, da elektriske komponenter har varierende forventet levetid.

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

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2008. Linnes AS Rørleggerfirma. All dokumentasjon foreligger
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i forbnindelse med totalrenovering i 2008. Opplyst av tidligere eier at baderommet
ble rehabilitert ned til bjelkelag og bygget opp igjen. Arbeid utført av Linnes AS Rørleggerfirma
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linnes AS Rørleggerfirma
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2008/2009 ble terassen totalrenovert (fra bjelkelag). Takbjelke ble fjernet og ny
bærende konstruksjon ble etablert (nå skjult). Peis har elektrisk avtrekk. Tak og piper ble utbedret av sameiet i 2014. Under
arbeidet da taket var delvis udekket oppstod en lekkasje ned i hovedsoverom på seksjon 1 og 2. Ansvarshavende var
entreprenørvirksomheten som utførte takarbeidet og disse hadde ansvar for, og utbedret skade.
Dokumentasjon fra
forskingringsselskap foreligger.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i 2008
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftsleiligheten er etablert i 1985 (ferdigattest). I 2008 ble takterrassen toalrenovert
(ferdigattest), badet totalrenovert ned til bjelkelag (fagfolk), nytt kjøkken og generell oppussing, samt oppgradert elektrisk anlegg. I
2010 ble terrassedør og alle leilighetens vinduer skiftet, Velux- og vertikale vinduer. Ny varmtvannsbereder i 2014. I 2018 ble alle
overflater og listverk malt. Bygget plassbygd kontorløsning i heltre i 2020.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakhagen har blitt betydelig oppgradert i 2024 med utretting , ny plen, ny skifer, bygget
blomsterbed og urtehage. Svært godt vedlikedholdt av sameiet. Det har også blitt installert heldekkende automatisk
brannalarmanlegg og gjennomført ytterligere tiltak for brannsikring.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Elektrisk avtrekk i pipeløp installert, som må benyttes for tilstrekkelig trekk. Vanlig i bygårder fra denne tiden.
B
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Noe skjevheter i gulv i tråd med tilstandsrapport
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett sluk på balkong i 2023, ingen skader påløp, men måtte drille opp tett sluk som følge av forkalkning.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har blitt observert enkelte tilfeller av skjeggkre. Boligen er behandlet av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS med
åtebehandling april 2026. Behandlingen har hatt god effekt, kun et fåtall tilfeller observert over de siste månedene.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedligger salsgoppgaven
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? Oppmålt i forbindelse med tilstandsrapport av boligen i forbindelse med
nåværende salgsprosess
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det påpekes at bygården er fra 1800-tallet og jevnlig vedlikehold av gården vil forekomme. Sameiets styre
fører en vedlikeholdsplan. Det er ikke planlagt økt fellesutgift, men viser til to ting fra styremøte som kan være av relevans.
1. Planlagt utbedring av fasadesokkelen. Det er planlagt utbedring av fasadesokkel (ut mot gården, ut mot bakgården, rehabilitering av sålebener under vinduene, samt ubedring dårlig puss og maling i portrom). "Prosjektbeskrivelse er ikke ferdigstilt og anbudspriser er ikke innhentet, men ut fra tidligere diskusjoner med fagfolk er styrets estimat totalt kr 200 000. Styret foreslår at prosjektet finansieres ved en ekstraordinær innkalling på kr 50 000 i 2025 og resterende kr 150 000 fra sameiets balanse. Videre ønsker styret fullmakt til å utvide den totale rammen til kr 250 000 og avgjøre hvorvidt en ekstra innkalling i så fall er nødvendig. Hvis rammen må utvides utover kr 250 000 vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling." Det er foreløpig ikke innkalt til ekstraordinær generalforsamling.
2. Brannsikkerhet og pålagte tiltak "Etter pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) fikk styret høsten 2025 gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse for gården. Analysen identifiserer avvik fra gjeldende krav og danner basis for OBREs pålegg om tiltak for å lukke avvikene. Avvikene kategoriseres og gis en frist for utbedring (straks, innen 2 år og innen 5 år). De store og kostnadskrevende tiltakene er i hovedsak pålagt utbedret innen 2 år. Styret vil følge opp med en plan for brannsikkerhet og forventer å lukke avvik med kort frist i 2026. Styret foreslår å sette av kr 30 000 til brannslukkingsapparat på fellesområder og skap til gassflasker utendørs."

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles rom i trappeoppgang for vaskemaskin.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009 og 2010.

Ytterdører:
Skyvedør til takterrasse med tolags isolerglass, produsert i 2009.
Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Balkong:
Balkong i betong- og trekonstruksjon med adkomst fra stue. Fliser på dekket og rekkverk i metall- og trekonstruksjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Krokhengte og vegghengte lamper og montert Hue-belysning.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i takterrasse og bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 9820 kWh i 2025 og 8349 Kwh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 736,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader inkluderer kr 4 736,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming via radiatorer (a-konto), trappevask, felles forsikring, forretningsførsel, kabel-tv/internett, kommunale avgifter og mer.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 2 975,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 375 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 500 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rosenborggt. 6A, orgnr. 984585047

Om sameiet
Sameiets navn er Rosenborggaten 6 A , og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 313 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1982.
Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Tak og pipeløp ble rehabilitert i 2015.

Rehabilitering av fasadesokkel
Sameiet planlegger å gjennomføre et fasadeprosjekt i 2026, etter at prosjektet ble utsatt i 2025.

Arbeidene omfatter:
- Rehabilitering av fasadesokkel mot gaten.
- Rehabilitering av fasadesokkel mot bakgården.
- Utbedring av sålebenker under vinduene.
- Utbedring av dårlig puss og maling i portrommet.
Estimert kostnad: 200 000 kr, med ønsket fullmakt til å øke rammen til 250 000 kr.

Prosjektet foreslås finansiert gjennom en ekstraordinær innbetaling på 50 000 kr og resterende 150 000 kr fra sameiets oppsparte midler. Styret ønsker fullmakt til å vedta ytterligere innbetaling ved behov.
2. Brannsikkerhet og pålagte tiltak
Etter tilsyn fra Oslo brann- og redningsetat er det gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse som avdekket avvik.
- Avvikene skal utbedres innen fastsatte frister, henholdsvis straks, innen 2 år og innen 5 år.
- Styret prioriterer utbedring av avvik med kort frist i 2026.
- De større og mer kostnadskrevende tiltakene skal i hovedsak gjennomføres innen 2 år.
- Det foreslås avsatt 30 000 kr til brannslukkingsapparater på fellesområder og skap for oppbevaring av gassflasker utendørs.
3. Andre vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter
Sameiet har identifisert ytterligere behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Styret ønsker å utrede prosjektene nærmere, herunder omfang, kostnadsestimater og prioriteringer. Det foreligger foreløpig ingen konkret fremdriftsplan eller kostnadsramme for disse arbeidene.

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen gjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 38 371,-. For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 160 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring As
Polisenr. 12067267

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 861 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse 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 visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til

hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. De nærmeste er Frognerparken og Marienlystparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Gangavstand til Stensparken ved Fagerborg kirke.

Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs og Meny ved Colosseum, hvor det også er et Vinmonopol. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie - en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.10.1899.

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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for fasadeendring datert 17.02.2010.
- Ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 06.03.1985.

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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
Beskrivelse: Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelse, plassering og fotavtrykk til ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og vanskeliggjør god bokvalitet.

Hjelms gate 2 - fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng
Saksnummer: 2025/09380 - Byggesak

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

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

301/214/313/1:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1860 - Dokumentnr: 924262 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1898 - Dokumentnr: 903249 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 513337 - Urådighet
Rettighetshaver: S/e Rosenborggaten 6 A
Org.nr: 984 585 047
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE
OVERDRAGELSESSUM
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 513337 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 152/1730
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

27.08.1985 - Dokumentnr: 51907 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 173/1730
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 186/1730
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 172/1730
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/1730
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 171/1730
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 187/1730
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/1730
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1730

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 152/1730
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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

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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 140,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (NORMALT 19 000,-) kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. (NORMALT 3 900,-) kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 708,-

Samlet skal selger betale kr. 134 973,- 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 8. november 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rosenborggata 6A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.7 km

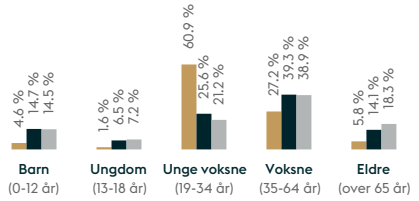
Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	3 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Rosenborggata 6A, 0356 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 14. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 4. november 2026
Referanse:	14208

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. (Dette var dog ikke et krav ved oppføring). Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet l...	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller spalteventiler i vinduene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2....	Side 14
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.	Side 15
Overflater - Gulv	Det er registrert knirk i gulvet.	Side 16
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 50 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.	Side 18

Konklusjon

Bebyggelse:
Treroms leilighet i klassisk bygård med tre eksterne boder i loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med takterrasse.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899 og omgjort fra råloft til leilighet i 1985, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Mathias Owing Maanum å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		9			
5. etasje	105			8	115
Loft		4			6
Sum	**105**	**13**	**0**	**8**	**121**
Sum BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
5. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, To soverom, Stue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. NS 3940. Boligen har et gulvareal (GUA) på 115 m² ink. GUA på hems.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Mathias Owing Maanum
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Mathias Owing Maanum

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 214 Bnr: 313 Snr: 1
Eier/Hjemmelshaver:	Mathias Owing Maanum
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	152 / 1730

Boligblokk

Bygård

Bygård - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles rom i trappeoppgang for vaskemaskin.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2008.

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist for rør- og membranarbeider, det var imidlertid ikke et krav ved tidspunkt for oppføring. Det foreligger bildedokumentasjon og FDV for varmekabel og elektrisk installasjon i badet. All dokumentasjon foreligger iht. eiers egenerklæringsskjema pt. 04.11.2026, arbeidet utført av Linnes AS Rørleggerfirma.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Bad - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Rennesluk i dusj og hovedsluk i plast foran badekar.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, badekar med flislagt innbygging, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. (Dette var dog ikke et krav ved oppføring). Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og hyller i trekonstruksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong, lignende materiale og/eller er mot pipeløp/brannmur. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entre.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i takterrasse og bad, ifølge eier.

Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i entre, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk over yttertak. Manuell lufting ved åpning/lukking av vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller spalteventiler i vinduene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene.
Konsekvens:	Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei aldri

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Ja

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget?
Eier er ikke kjent med dette

Er det luftespalte under dører?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 140 liter, montert i benkeskap i kjøkken. Overløp til avløpsstamme i kjøkken.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.
Årsak:	Årsaken er i dette tilfellet vurdert som en byggefeil, da det skulle vært montert samtidig med berederen.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Produksjonsår
2013

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009 og 2010.

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Skyvedør til takterrasse med tolags isolerglass, produsert i 2009.
Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Heltre gulvbord.
Vurdering:	Det er registrert knirk i gulvet.
Årsak:	Knirk i gulvet forårsakes vanligvis av ujevnheter og skjevheter i underlaget. Dette kan ofte skyldes eldre undergulv der festemidler som spiker har løsnet over tid
Konsekvens:	Selve gulvknirken har i hovedsak konsekvenser for bomiljøet. Den kan også skape usikkerhet ved et salg, da den underliggende årsaken er ukjent. Dersom problemet ikke utbedres, kan det utvikle seg videre, og festemidler og materialer kan løsne ytterligere.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malt trepanel og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betong- og trekonstruksjon med adkomst fra stue. Fliser på dekket og rekkverk i metall- og trekonstruksjon.
Vurdering:	Hulromslyd under deler av fliser eller et mindre felt med fliser, kan oppstå om det ikke er full limdekning under flisene.

Antall kvadratmeter
8

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Mønehøyde i stue er: 3,32 m.
Takhøyde i kjøkken er 2,35 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttertak.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2014

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Hettich

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, vinkjøler, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 50 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater i stue. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Elektrisk avtrekksvifte i pipeløp er installert, ifølge eier.
Vurdering:	Det er flere pipeløp i boligen, det er ikke kjent om disse er i bruk. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte vanger, sokkel og kappe. Innsats i støpejern.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i soverom/kontor, soverom og entre.

Skadedyr

Beskrivelse: Iht eiers egenerklæringsskjema pt. 04.11.2026: Det har blitt observert enkelte tilfeller av skjeggkre. Boligen er behandlet av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS med åtebehandling april 2026. Behandlingen har hatt god effekt, kun et fåtall tilfeller observert over de siste månedene.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen siste 5 år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da den ligger i 5. etasje i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	04-11-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	
Godkjente plantegninger	09-01-1984	Godkjente plantegninger er innhentet fra offentlig saksinnsyn.	
Eier	14-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathias Owing Maanum	9578-5999-4-1269963	2026-11-04 17:41:24

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
4. nov. 2026

Oppdragsnummer
14-0586/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenborggata 6A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mathias Owing Maanum

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2008. Linnes AS Rørleggerfirma. All dokumentasjon foreligger

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i forbnindelse med totalrenovering i 2008. Opplyst av tidligere eier at baderommet ble rehabilitert ned til bjelkelag og bygget opp igjen. Arbeid utført av Linnes AS Rørleggerfirma

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linnes AS Rørleggerfirma

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2008/2009 ble terassen totalrenovert (fra bjelkelag). Takbjelke ble fjernet og ny bærende konstruksjon ble etablert (nå skjult). Peis har elektrisk avtrekk. Tak og piper ble utbedret av sameiet i 2014. Under arbeidet da taket var delvis udekket oppstod en lekkasje ned i hovedsoverom på seksjon 1 og 2. Ansvarshavende var entreprenørvirksomheten som utførte takarbeidet og disse hadde ansvar for, og utbedret skade. Dokumentasjon fra forskingringsselskap foreligger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i 2008

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftsleiligheten er etablert i 1985 (ferdigattest). I 2008 ble takterrassen toalrenovert (ferdigattest), badet totalrenovert ned til bjelkelag (fagfolk), nytt kjøkken og generell oppussing, samt oppgradert elektrisk anlegg. I 2010 ble terrassedør og alle leilighetens vinduer skiftet, Velux- og vertikale vinduer. Ny varmtvannsbereder i 2014. I 2018 ble alle overflater og listverk malt. Bygget plassbygd kontorløsning i heltre i 2020.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakhagen har blitt betydelig oppgradert i 2024 med utretting , ny plen, ny skifer, bygget blomsterbed og urtehage. Svært godt vedlikedholdt av sameiet. Det har også blitt installert heldekkende automatisk brannalarmanlegg og gjennomført ytterligere tiltak for brannsikring.

---

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

Eventuell kommentar: Elektrisk avtrekk i pipeløp installert, som må benyttes for tilstrekkelig trekk. Vanlig i bygårder fra denne tiden. B

---

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

Eventuell kommentar: Noe skjevheter i gulv i tråd med tilstandsrapport

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk på balkong i 2023, ingen skader påløp, men måtte drille opp tett sluk som følge av forkalkning.

---

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

Ja

Beskriv: Det har blitt observert enkelte tilfeller av skjeggkre. Boligen er behandlet av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS med åtebehandling april 2026. Behandlingen har hatt god effekt, kun et fåtall tilfeller observert over de siste månedene.

---

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: Tilstandsrapport vedligger salsgoppgaven

---

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? Oppmålt i forbindelse med tilstandsrapport av boligen i forbindelse med nåværende salgsprosess

---

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

Eventuell kommentar: Det påpekes at bygården er fra 1800-tallet og jevnlig vedlikehold av gården vil forekomme. Sameiets styre fører en vedlikeholdsplan. Det er ikke planlagt økt fellesutgift, men viser til to ting fra styremøte som kan være av relevans. 1. Planlagt utbedring av fasadesokkelen. Det er planlagt utbedring av fasadesokkel (ut mot gården, ut mot bakgården, rehabilitering av sålebener under vinduene, samt ubedring dårlig puss og maling i portrom). "Prosjektbeskrivelse er ikke ferdigstilt og anbudspriser er ikke innhentet, men ut fra tidligere diskusjoner med fagfolk er styrets estimat totalt kr 200 000. Styret foreslår at prosjektet finansieres ved en ekstraordinær innkalling på kr 50 000 i 2025 og resterende kr 150 000 fra sameiets balanse.Videre ønsker styret fullmakt til å utvide den totale rammen til kr 250 000 og avgjøre hvorvidt en ekstra innkalling i så fall er nødvendig. Hvis rammen må utvides utover kr 250 000 vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling." Det er foreløpig ikke inkalt til ekstraordinær generalforsamling. 2. Brannsikkerhet og pålagte tiltak "Etter pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) fikk styret høsten 2025 gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse for gården. Analysen identifiserer avvik fra gjeldende krav og danner basis for OBREs pålegg om tiltak for å lukke avvikene. Avvikene kategoriseres og gis en frist for utbedring (straks, innen 2 år og innen 5 år). De store og kostnadskrevende tiltakene er i hovedsak pålagt utbedret innen 2 år. Styret vil følge opp med en plan for brannsikkerhet og forventer å lukke avvik med kort frist i 2026. Styret foreslår å sette av kr 30 000 til brannslukkingsapparat på fellesområder og skap til gassflasker utendørs."

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0586/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mathias Owing Maanum	**2026-11-04**

Identifikasjon

bankID Mathias Owing Maanum

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Rosenborggata 6A, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380840**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518064**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **313**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **180,22**

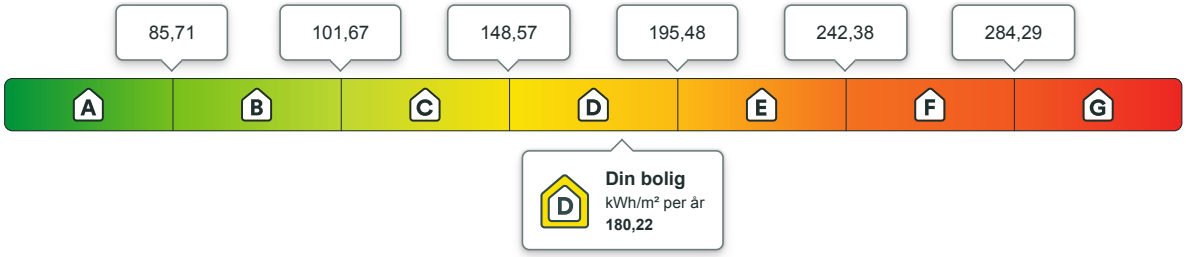
Rosenborggata 6A, 0356 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 922,97	**180,22**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Rosenborggata 6A, 0356 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Rosenborggata 6A, 0356 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B

0167 Oslo

Att.: Vetle Thon Ellingsen
v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0586/26 Vår ref.: 800.393 Dato: 5. november 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Rosenborggt. 6 A
Organisasjonsnummer:	984 585 047
Adresse:	Rosenborggt. 6 A, 0356 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	214 / 313 / 1
Seksjonseier:	Mathias Owing Maanum og Silje Lambrechts
Adresse:	Rosenborggt. 6A, 0356 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 4 736,- pr mnd. (felleskostnader kr. 3 970,-, a-konto tv/bredbånd kr. 766,-) Felleskostnadene inkl. bl.a. offentlige avgifter, strøm fellesarealer, forsikring av bygning, trapperenhold.
Andel felles gjeld:	Kr. 2 470,- pr. 31.12.25
Andel felles formue:	Kr. 25 724,- pr. 31.12.25
Felles lån – vilkår- avdrag	Sameiet har ikke lån
Kommentarer til lånet:	
Planlagte oppgraderinger:	På sameiets årsmøte i mars 2025 informerte styret om at fasadesokkel bør utbedres i 2025 samtidig som også utetrappen repareres. Se innkalling og protokoll fra sameiets årsmøte mars 2025. Vi er ukjent med om dette er utført Sameiet har et pågående fasadeprosjekt, se vedlagte protokoll fra sameiets årsmøte, datert 12. mars 2026. For mer informasjon rundt dette og øvrige arbeider kontakt styreleder.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polise ID/kunde nr:	12067267/1961895

Styreleder

Styrets leder:	Snorre Blix
Telefon:	4168 5423
Mail-adresse:	sbl@klaveness.com

Andre relevante opplysninger: På sameiets årsmøte 7. mars 2024 ble vedtatt at oppvarmingskostnader skal avregnes for de seksjoner som har oppvarming, seksjon 4-12. Det innbetales nå et a-konto-beløp fra disse seksjonene og ved årsslutt vil dette bli avregnet mot betalte kostnader til fjernvarme og kreditnota/faktura tilsendt seksjonseierne.

Forkjøpsrett/godkjenning: Ingen forkjøpsrett. Overdragelser skal godkjennes av sameiets styre. Se for øvrig sameiets vedtekter.

Andre forhold:

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl. mva – faktura vedlegges, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl. mva – faktura sendes når eierskiftemelding er mottatt

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som regnskapsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

FOR Bernt Nøstdahl

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
- Vedtekter og husordensregler
- Protokoll fra årsmøtet 18. mars 2025
- Innkalling til årsmøte 12. mars 2026
- Protokoll fra årsmøtet 12. mars 2026
- Seksjonens ligningsoppgaver for 2025
- Faktura for megleropplysninger

SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

INNKALLING

TIL

ÅRSMØTE 2026

Tidspunkt: 12. mars 2026, kl. 18:30

Sted: hos Martha, 2. etg.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsberetning og regnskap for 2025
3. Prosjekt: Utbedring av fasadesokkel
4. Brannsikkerhet og pålagte tiltak
5. Forslag til budsjett 2026
6. Andre oppgraderinger
7. Valg av styremedlemmer
8. Dugnader og fellesarrangementer
9. Fordeling av fellesoppgaver
10. Eventuelt

S/E ROSENBORGGATEN 6A, org. nr.: 984 585 047
Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo
Tlf.: 22 13 52 20
e-post: firmapost@byggforvaltning.no

Styrets leder: Snorre Blix
Rosenborggata 6 A, 0356 Oslo
Tlf. 4168 5423
e-post: sbl@klaveness.com

SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

SAKSLISTE

TIL

ÅRSMØTE 2026

1. Godkjenning av innkalling

1.1. **Møteinnkalling**. Godkjenning av møteinnkalling. Valg av møteleder og protokollfører. Fremmøtte og antall stemmeberettigede.

1.2. **Fullmakt**: Merk at sameierne som ikke har anledning til å stille på årsmøtet kan gi fullmakt til en av de andre sameierne eller til styreleder. Dette kan formidles via e-post eller skriftlig.

SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

2. Årsberetning og regnskap for 2025

2.1. **Årsberetning 2025**.

Styret består av Snorre Blix (Styreleder), Marthe Hellebust og Kari Langmoen.

Etter årsmøtet i 2025 har det blitt gjennomført styremøter 7. august og 27. januar.

Styret hadde to hovedmål for 2025, 1. oppfølging av Oslo Brann- og redningsetats (OBRE) tilsyn på tampen av 2024 og 2. gjennomføring av fasadeprosjektet. Styret besluttet å prioritere innhenting av en brannteknisk tilstandsrapport slik at vi hadde en omtrentlig oversikt over kostnader og tidslinje i forbindelse med nødvendige brannverntiltak og dermed sikre forsvarlig likviditet i sameiet før en eventuell igangsetting av fasadeprosjektet.

Tilstandsrapporten ble sendt til OBRE 25. januar 2026. Sameiet har i etterkant mottatt tiltaksliste fra OBRE.

Således ble ikke fasadeprosjektet gjennomført i 2025. Men som det fremkommer i pkt. 3 og 5 nedenfor foreslår styret at dette prosjektet gjennomføres i 2026.

Styret har inngått avtale om Norgepris for fjernvarme for 2026. Styret forventer en besparelse i 2026 i forhold til 2025 som var på kr 152 602, inkl. strømstøtte, men har ikke noe estimat for dette.

Vårdugnad og høstdugnad ble avholdt som planlagt.

Vi har også fått nye naboer i leiligheten til høyre i 2. etasje og ønsker velkommen til Marita og Jon.

2.2. **Regnskap 2025 (vedlagt)**

Resultatet for 2025 endte på kr 38 371. Dette var kr 168 700 bedre budsjettert. Det regnskapsmessige positive avviket er i all hovedsak knyttet til utsettelsen av fasadeprosjektet og annet vedlikehold. Det eneste større negative avviket var kostnaden for brannteknisk tilstandsanalyse som ikke var budsjettert.

Balansen ved utgangen av 2025 er på kr 370 774, hvorav kr 276 494 er egenkapital.

SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

3. Prosjekt i 2026: Utbedring av fasadesokkel

Årsmøtet vedtok i fjor gjennomføring av fasadeprosjektet i 2025.
På grunn av stor usikkerhet i forhold til kostnader, og ikke minst tidslinje, for lukking av avvik knyttet til byggets branntekniske tilstand besluttet imidlertid styret å utsette prosjektet. Det er fortsatt usikkerhet rundt kostnader, men for de avvikene med kort frist, altså innen 2026, er kostnadene relativt lave.
Styret ønsker derfor å fortsette med fasadeprosjektet (som uendret nedenfor) og ber om fornyet fullmakt.

Nedre del av fasaden, 'fasadesokkelen', er i forholdsvis dårlig stand, både ut mot gaten og ikke minst ut mot i bakgården. Styret har som ambisjon å få gjennomført vedlikehold av fasadesokkelen i løpet av 2025. Prosjektbeskrivelse er i grove trekk som følger:

- Rehabilitering av sokkelen til fasaden ut mot gaten.
- Rehabilitering av sokkelen til fasaden ut mot bakgården.
- Rehabilitering av sålebenker under vinduene (hvor åpne 'sår').
- Portrom, utbedring av dårlig puss og maling.

Prosjektbeskrivelse er ikke ferdigstilt og anbudspriser er ikke innhentet, men ut fra tidligere diskusjoner med fagfolk er styrets estimat totalt kr 200 000.
Styret foreslår at prosjektet finansieres ved en ekstraordinær innkalling på kr 50 000 i 2025 og resterende kr 150 000 fra sameiets balanse.
Videre ønsker styret fullmakt til å utvide den totale rammen til kr 250 000 og avgjøre hvorvidt en ekstra innkalling i så fall er nødvendig. Hvis rammen må utvides utover kr 250 000 vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling.

4. Brannsikkerhet og pålagte tiltak

Etter pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) fikk styret høsten 2025 gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse (vedlagt) for gården. Analysen identifiserer avvik fra gjeldende krav og danner basis for OBREs pålegg om tiltak for å lukke avvikene (vedlagt). Avvikene kategoriseres og gis en frist for utbedring (straks, innen 2 år og innen 5 år). De store og kostnadskrevende tiltakene er i hovedsak pålagt utbedret innen 2 år.

Styret vil følge opp med en plan for brannsikkerhet og forventer å lukke avvik med kort frist i 2026.

Styret foreslår å sette av kr 30 000 til brannslukkingsapparat på fellesområder og skap til gassflasker utendørs.

5. Forslag til budsjett 2026

For 2026-budsjettet er det lagt til grunn 3% generell prisstigning for trappevask, regnskapsfører, kontingent. For TV/Bredbånd forsikring er det lagt grunn en ekstraordinær stor økning på henholdsvis 14% og 10%. For kommunale avgifter er det lagt til grunn 6% økning som er betydelig lavere enn foregående år. Reparasjon/vedlikehold, grøntanlegg, andre honorar og kostnader er satt sjablongmessig, men på linje med fjorårets resultat/budsjett.

Budsjettet inkluderer ekstra innkalling og utgifter til fasadesokkelprosjektet, og brannverntiltak som foreslått i pkt. 3 og pkt 4, men dette fordrer selvsagt at de blir vedtatt.

Økning på innkalte fellesinntekter er satt til 6,1%.

Basert på disse forutsetningene vil budsjettet gi et negativt resultat på kr 160 000. Dette anser styret som forsvarlig gitt en egenkapital på kr 276 000.

SAMEIET ROSENBORGGATA 6A

SAMEIET ROSENBORGGT. 6 A

Budsjett 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
Driftsinntekter og driftskostnader			
Innkalte fellesinntekter	563 892	531 400	533 836
Innkalte til dekn. antenneutgifter	110 300	96 632	97 571
Nøkkelsalg	0	665	0
Fasadesokkelprosjekt	50 000	0	50 000
Inntekter vaskeri	2 300	0	1 150
Sum driftsinntekter	**726 492**	**628 697**	**682 557**
Kostnader			
Strøm fellesarealer	12 000	8 938	12 000
Renhold/matteleie/vindusvask	47 429	46 048	45 183
Årlig kontroll brannalarmanlegg	8 000	0	0
Småanskaffelser	0	6 000	0
Reparasjon/vedlikehold	20 000	0	30 000
Fasadesokkelprosjekt	200 000	0	200 000
Brannverntiltak	30 000		
Oppgradering eiendom	0	0	0
Brøyting/feiing/vedlikehold grøntanlegg	8 500	942	7 500
Honorar regnskapsfører	34 356	33 355	33 660
Andre honorarer	650	17 500	650
TV/bredbånd	110 300	99 877	97 571
Kontingent Huseiernes Landsforb.	2 266	2 200	2 200
Forsikringspremie	143 226	124 541	119 768
Kommunale avgifter	262 764	247 891	257 309
Andre kostnader	4 000	24	4 000
Sum driftskostnader	**883 492**	**587 316**	**809 841**
Driftsresultat	**-157 000**	**41 381**	**-127 284**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter bank	0	0	0
Renteinntekter fra sameierne	0	0	0
Resultat renteinntekter	0	0	0
Andre finanskostnader, bankgebyrer o.l.	-3 000	-3 010	-2 715
Resultat av finansposter	**-3 000**	**-3 010**	**-2 715**
RESULTAT	**-160 000**	**38 371**	**-129 999**

6. Andre oppgraderinger

Det er en rekke behov for vedlikehold og oppgraderinger i sameiet, men det gjenstår avgrensinger av behov, kostnadsestimater og prioriteringer. Styret har ambisjon om å 'modne' flere prosjekter slik at man gjøre gode prioriteringer.

7. Valg av styre og styreleder

To styreplasser er til valg i år.

Styreleder (to-års periode), Snorre Blix: Styreleder er ikke på valg i 2026.

Styremedlem 1 (to-års periode), Kari Langmoen: Styreplassen er ikke på valg i 2026.

Styremedlem 2 (to-års periode), Marthe Hellebust: Styreplassen er på valg i 2026.

8. Dugnader og fellesarrangementer

Vårdugnad foreslås til tirsdag 5. mai.

Sommerfest foreslås til torsdag 14. juni.

Høstdugnad foreslås til tirsdag 6. oktober.

9. Fordeling av fellesoppgaver

Fordeling for 2025 vedlagt.

10. Eventuelt

Årsmøte Rosenborggata 6A
12.03.2026 hos Kari i 1.etg

Tilstede: Snorre, Magnus, nye i 2.etg, Josefine, Kari, Jon Halarld, Tore & Marthe
Ikke tilstede: Martha Siebke
Fullmakt: Thea, Bjarte, Mathias, Bjørg

Godkjenning av innkalling:
Innkalling ansees som godkjent.
Møteleder: Snorre
Protokollfører: Marthe

Styreleder gjennomgikk årsberetning og innkalling.

Regnskap og budsjett
Største avviket i regnskapet er at fasadeprosjetet ikke ble gjennomført i 2025. Dette ga et positivt avvik som overføres til neste års budsjett. Fasadeprosjektet er estimert til 200.000, det vil hentes inn nytt, oppdatert tilbud og gjennomføres i 2026.

Styreleder orienterer om brannteknisk rapport med tilhørende tiltaksliste fra kommunen. Dette vil være en større kostnadspost i i budsjett 2026 og fremover.

Det er tatt en generell prisøkning på 3%.
Kommunale avgifter har økt 6%. Bredbånd/tv har økt 10%

Styret budsjettforslag ble økt med 15.000 til ny hekk.
Det er budsjettert med et negativt resultat på 160.000 grunnet fasadeprosjektet.
Oppdatert budsjett og regnskap godkjent av sameierne.

Brannteknisk rapport
Orienteres kort om noen av punktene i tiltaksrapporten, de største tiltakene som kommer frem av rapporten bør gjennomføres ila 2027.

Innkomne saker / forslag
- Innhente tilbud på maling («light oppussing») av hoved trappeløp.

Valg av nytt styremedlem
Styreleder Snorre og styremedlem Kari er valgt for 2 år og har 1 år igjen av sine styreverv.
Det er valg av siste styremedlem Marthe i år.

Josefine i 1.etg meldte seg og ble enstemmig valgt inn som nytt styremedlem for 2 år.

Dugnad
Datoer for vår (21 april) - og høst dugnad samt sommerfest (18 juni) er foreslått.
Det er ønskelig at det lages en ny «dugnadsliste» for oppgaver. Marthe tar ansvar for å planlegge gjennomføring av dugnad.

Eventuelt
- Sykler. Sykler som ikke brukes må fjernes fra både portrom og fellesarealer. Dette må gjøres i forkant av dugnad.
- Hekk mot gjerne i bakhage. Jon Harald orienterer om hekken mot nabo/kommunen må plantes på nytt for å tette igjen. Kostnad er beregnet til totalt 14.000 inkl. Moms. Det ble enstemmig vedtatt at dette tas med i årets budsjett. Styreleder justerer budsjettet.
- Lås hoveddør og portrom. Hoveddørene står ofte ulåst da beboere ikke trekker med seg døren. Det oppfordres til at alle husker at man er nødt til å påse at alle dører er låst når man kommer og går. Videre vil styret hente inn tilbud på å utbedre låsen.

Oppgaveliste
Oppgavelisten i sameiet ble gjennomgått og oppdatert.

Protokoll
Fra
Årsmøtet i S/E Rosenborgata 6 A, 0356 Oslo
18.03.2025 – Kl. 19:30
Hos Martha Siebke

Tilstede: Snorre Blix, Martha Siebke, Bjørg Vetsel, Tore Fossberg, Jon Harald Helleland, Josefine Wilberg, Hedda Bjårland (Rep. For Magnus Fjelde og har gitt fullmakt til Styreleder), Iver Langmoen, Marthe Hellebust, og Lars Malm Justad

Mathias Maanum var ikke tilstede, ingen fullmakt gitt

Fullmakter: Thea Lidi, Magnus Fjelde og Bjarte Frøyland gav sin fullmakt til Styret,

Stemmeberetigede tilstede: 8 + 3 fullmakter

Leder: Snorre Blix
Protokollfører: Lars M. Justad

1. Godkjenning av innkalling: Innkalling godkjent.

2. Gjennomgang av Årsberetning og Regnskap 2024
   - Årsberetning gjennomgått
     - Spørsmål vedr. differanse for vaskeri: Foretningsfører har ikke blitt instruert om å fakturere vaskerikostnader for 5. etasje og det har derfor ikke blitt gjort. Dette tatt til etteretning og styret vil følge dette opp.
   - Regnskapet er godkjent

3. Prosjekt i 2025: Utbedring av fasadesokkel
   - Årsmøtet er orientert om prosjektet som grunnlag for budsjettering
     - Det foreslås å ta utetrappen i hagen i samme prosjekt

4. Gjennomgang av forslag til budsjett 2025
   - Budsjettet er godkjent uten innvendinger

5. Andre oppgraderinger

6. Orientering vedr. tilsyn av OBRE
   - Årsmøtet er orientert

7. Valg av styre og styreleder
   - Snorre Blix velges enstemmig til ny periode som styreleder (to-års periode)
   - Kari Langmoen velges enstemmig som styremedlem 1 (to-års periode)

8. Dugnader og fellesarrangementer
   - Vårdugnad er satt til tirsdag 6. mai
   - Sommerfest er satt til torsdag 12. juni
   - Høstdugnaden er satt til tirsdag 7. oktober

9. Fordeling av fellesoppgaver
   - Oppgaver fordelt ihht. Utsendt liste

10. Eventuelt
    a) Det er enighet om å søke etter nye hagemøbler. Madeleine og Lars finner alternativer og gjennomfører dette med styret.
       - Bordene må være minimum 2m lange, men ikke lengere enn 2.20m
    b) Fjernvarmen stopper ved strømbrudd
       - Det må tas kontakt med Fortum for å sjekke
       - Tore og Lars følger opp
    c) Søppel, sko, sportsutstyr hensettes overalt og dette må ryddes opp i
    d) Det må følges opp vedr. det syke treet i hagen til sameiet ole vigs gate 2/2b.
       - Lars følger opp med mail sammen med Marthe

Oslo, 18. mars 2025

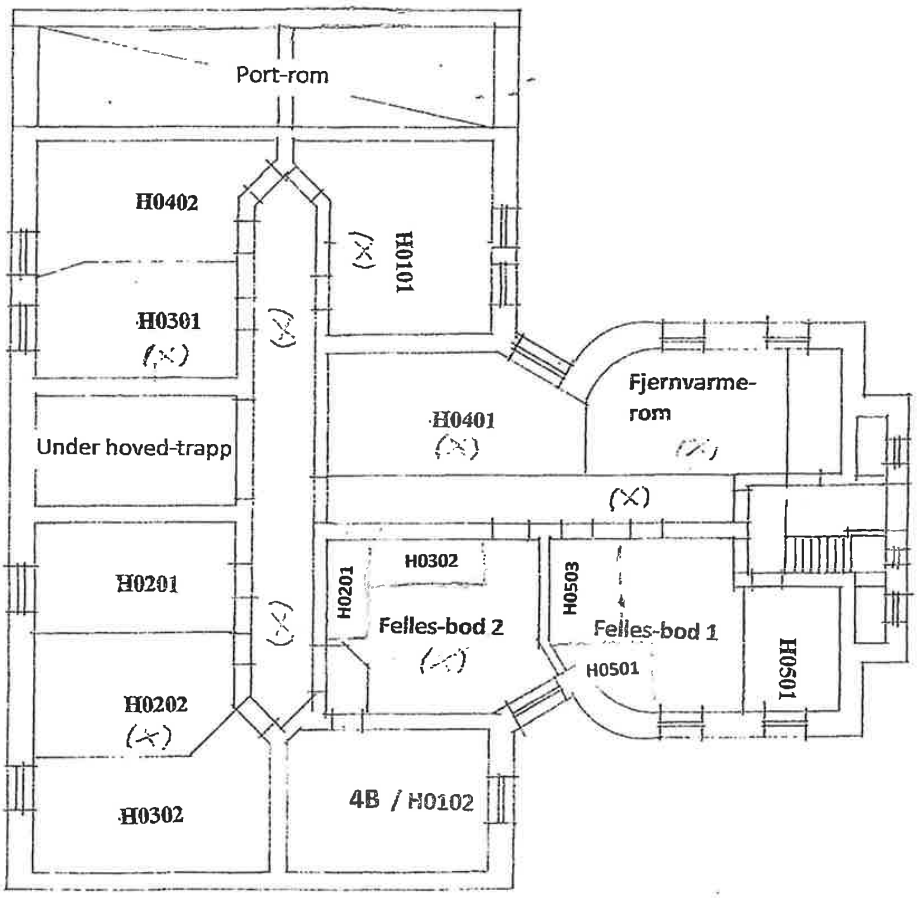
Lars M. Justad
(protokollfører)

Snorre Blix
(Styreleder)

Kjeller: *Sameiet Rosenborggata 6A,* Adr: Rosenborggata 6 A, 0356 Oslo.

Markerte *bruksenhet-numrene* viser hvilke kjellerboder hver bolig disponerer.

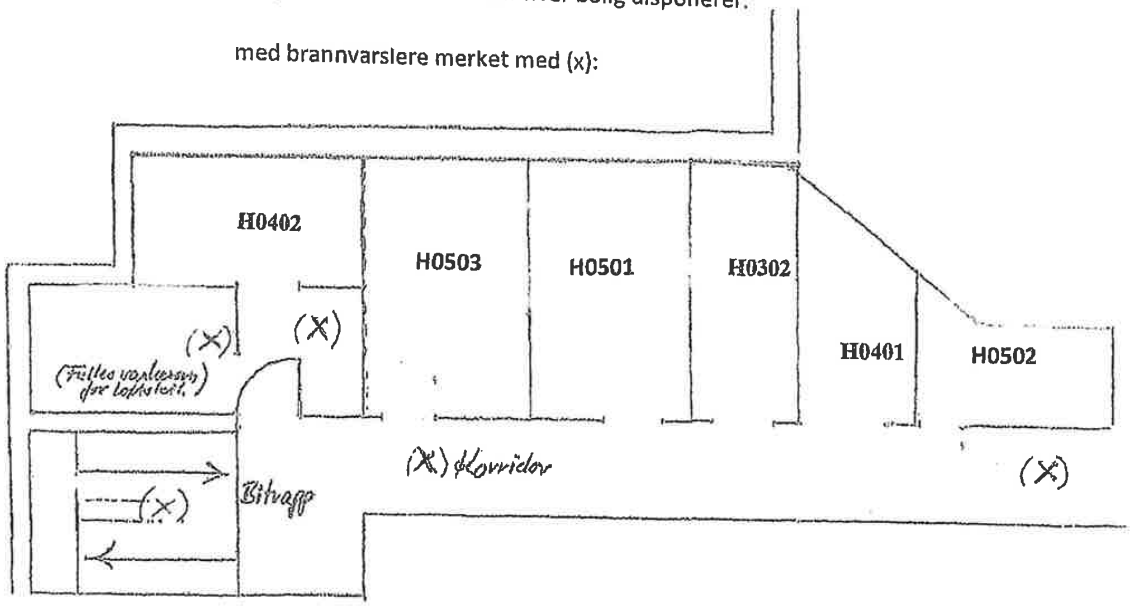
+ 9 monterte brannvarslere merket med (x):



Vedlegg til
Årsmøtet i **S/E Rosenborggate 6 A** torsdag 7. mars 2019

Markerte *bruksenhet-numrene* viser hvilke loftsboder hver bolig disponerer.

med brannvarslere merket med (x):



Vedlegg til
Årsmøtet i **S/E Rosenborggate 6 A** torsdag 7. mars 2019

Vedlegg 2 til vedtekter av 2015

Eierseksjoner, boder og fordelingsnøkkel for fellesutgifter f.o.m. 1986
Sameiet Rosenborggt. 6

Seksjon nr. tinglyst, 1985	**Eierbrøk tinglyst 1985 (m^2 ifølge grunnbok)**	**Bod(er) nr.**	**Bodareal disponert av hver eierseksjon**	**m^2 disponibel bodplass pr. seksjon**	**Totalt disp. areal pr. seksjon**	**Fordelings-nøkkel for fellesutgifter fra 1986**
1	152/1730	12, 16 + 1/3 av 19 + 21	1,5 loftsbod à 4 m^2 + 1/3 av 4 m^2 vaskebod loft + 2 m^2 i kjeller	9	161	8,44 %
2	105/1730	13 + 1/3 av 19	4 m2 loftsbod + 1/3 av 4 m2 vaskebod loft	5	110	5,77 %
3	45/1730	17, 20 + 1/3 av 19	1,5 loftsbod à 4 kvm + 1/3 av 4 m2 vaskebod loft	7	52	2,73 %
4	185/1730	8 og 14	17,5 m2 kjellerbod, 4 m2 loftsbod, + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	23	208	10,90 %
5	173/1730	1 og 18	15,5 m2 kjellerbod, 4 m2 loftsbod + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	21	194	10,17 %
6	186/1730	2	14,5 m2 kjellerbod + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	16	202	10,59 %
7	172/1730	5, 11 og 15	18,5 m2 kjellerbod, , 4 m2 loftsbod, 2 m2 matbod kjeller + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	26	198	10,27 %
8	184/1730	3 og 10	13,5 m2 kjellerbod, 2 m2 matbod i kjeller + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	17	201	10,43 %
9	171/1730	4	14,5 m2 kjellerbod + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	16	187	9,80 %
10	187/1730	9	21,5 m2 kjellerbod + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	23	210	11,00 %
11	109/1730	6	½ av 17,6 m2 kjellerbod	9	118	6,18 %
12	61/1730	7	½ av 17,6 m2 kjellerbod + 1,5 m2 halvbod i baktrapp	10	71	3,72 %
Sum	1730 m2			182 m2	1912 m2	100 %

Fordeling av fellesoppgaver
for sameiet Rosenborggate 4 B og 6 A

(vedtatt på årsmøtet 12. 2026)

Arbeidsoppgaver	Antall personer	Navn	Mobilnr.
Skifte lyspærer i fellesområder og innkjøp av lyspærer. Ønsker beskjed når lyspærer ryker	1	Snorre	416 85 423
Ettersyn av felles dører og låser, justering av dørpumper. Bestille systemnøkler, evtl. få skiftet nøkler/ låser. (Info til styret.)	1	Tore	452 04 581
Bytting av navneskilt på postkasser og porttelefon	1	Tore	452 04 581
Starte fjernvarmeanlegget om høsten og ha tilsyn gjennom vintersesongen - dvs. sjekke renseanlegget, pumpen og vanntrykket	2	Jon F./ Tore	988 50 242 452 04 581
Portrommet: Sjekke søppelcontainere, feie løv og rusk hele året	1	Marthe	922 69 889
Fortauet: fjerne søppel og rusk	1	Iver	911 24 513
Hagegruppeansvarlig	1	Jon	416 84 790
Snømåking av gangstien i hagen og strøing ved glatt føre.	1	Magnus	979 36 040
Ha oppsyn med trappevasken. (Ved klage, kontakt styret.)	1	Bjarte	932 60 627
Fjerning av tagging	2	Iver og styret	452 70 753
Sjekking, evt. fjerning av istapper og varsle styret om fare for snøras og farlige istapper	3	Alle i 5. etg.	
Oppdatere liste med navn, telefon og e-post til sameiere og leieboere	1	Snorre	416 85 423
Brannvarslingsanlegg	1	Snorre	416 85 423

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ROSENBORGGATEN 6 A

Vedtatt i årsmøte
den 9. mars 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Rosenborggaten 6 A , og har gårdsnummer 214 og bruksnummer i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1982.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den [dato].

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøk er beskrevet i vedlegg 2.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Salg av eierseksjon skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Uoppgjort gjeld som seksjonseier har til sameiet overts av kjøper ved salg av seksjonen. Selgeren fortsetter å hefte sammen med kjøperen. Kjøperen blir bundet av disse vedtektene.

Seksjonering: Seksjonseier som er rettighetshaver i sameiet og som ønsker å dele sin seksjon, må søke om seksjonering ved rekommandert brev til styret. Styret er på lagt å behandle søknaden på årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte innkalt av styret. For samtykke til seksjonering kreves det 2/3 flertall av årsmøtet.

Utleie av hele eller deler av seksjonen skal meldes skriftlig fra til styret, ved innflytting og utflytting. Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter samt andre bestemmelser sameiet har truffet om bruken av fellesareal. Utleier svarer overfor sameiet for tap eller skader leietakeren har påført sameiet og som ikke er gjort opp av leietakeren

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Fellesarealene inne omfatter trappeoppgangene, loftsgangen og kjelleren. Kjeller- og loftsboder er en del av fellesarealene og er tildelt den enkelte seksjon for eksklusiv bruksrett. Disse bodene er angitt i vedlegg 1.

Fellesarealene ute omfatter hele hagen inkludert hellebelagt område utenfor seksjon nr. 11 og portrommet.
Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til. Tomten i bakgården skal beholdes som grøntareal. Parkering av moterkjøretøy og sykler er forbudt på dette området.

Hver sameier er pliktig til å medvirke til at fellesarealene, ute og inne, blir holdt ryddige og pene. Fellesarealen må ikke burkes slik at andre sjeneres eller hindres i å bruke dem. Fellesarealene skal ikke tjene som opplagsplass for materialer, avfall m.v. lengre enn høyst nødvendig.

.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en

hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

[*Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på

annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre opptil fire medlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter

som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Sameiet har forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. VEDLEGG:

Vedlegg 1: Oversikt over bodareal i sameiet Rosenborggata 6 A
Vedlegg 2: Eierseksjoner, boder og fordelingsnøkkel for fellesutgifter f.o.m. 1986. Sameiet Rosenborggata 6 A

Husordensregler

for

Sameiet Rosenborggate 6 A, 0356 Oslo

gjeldende f.o.m. 27.03.2015

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboernes trivsel og å bidra til å skape et godt bomiljø. Disse husordensreglene er vedtatt av sameiermøtet den 26.03.2015 i henhold til lov om eierseksjoner § 19 som gir sameiet rett til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt, også ved fremleie.

1. Ro

Bygningen er fra 1898. Det er *lytt mellom etasjene* og *fra trappeoppgangene og inn til leilighetene,* noe beboerne bør være spesielt oppmerksomme på. Leilighetene og fellesarealene (inkl. hagen) må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 06.00.

2. Orden

Alle fellesrom skal holdes ryddig. Det skal ikke plasseres sykler innenfor hoveddøren (under trappen).

Fellesbodene i kjeller og på loft er kun lagerplass for felles gjenstander, bortsett fra sykler. Byggets gangarealer (trapperoppganger, kjeller, loft) må være fri for personlige eiendeler. I tilfelle brann eller lekkasje må det være fri ferdsel i trappeoppgangene og i kjeller- og loftsganger. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene eller i andre fellesrom. Sigarettstumper må ikke kastes i hagen.

3. Sikkerhet og låsing

Det er viktig at *alle fellesdører* holdes låst: inngangsdøren, portrommets to dører, døren inn til baktrappen og til kjelleren. Kjellerdøren skal låses med sikkerhetslås. Slipp ikke inn uvedkommende uten at man vet hvem de er og hvor de skal. Dette er viktig for å unngå innbrudd og tyveri.

4. Nøkler og navneskilt

Systemnøkler (til inngangsdører) og navneskilt (på postkasse og ringeklokke ute) bestilles via styret.

5. Portrommet

Portrommet skal holdes ryddig og er ingen lagerplass. Det er ***kun*** beregnet for renholdsverkets *søppelcontainere* og beboernes *sykler*. Sykler som ikke brukes aktivt skal plasseres et annet egnet sted.

Søppeltømming skjer mandag, onsdag og fredag. Papir tømmes hver torsdag. Merk at kun avfall som er forsvarlig innpakket og plassert i søppelkontainer blir fjernet av renholdsverket.

6. Renhold
Hovedtrapp og baktrapp rengjøres av innleid rengjøringsbyrå. Renhold i fellesrom, balkonger mot hagen samt kjeller- og loftsganger tas i forbindelse med dugnader.

7. Husdyrhold
Dyr som medfører sjenanse for andre i sameiet er ikke tillatt. Husdyr skal ikke oppholde seg i trappeoppgangene eller i andre fellesrom.

8. Hagen
Hagen er et fellesareal som alle beboerne skal kunne ha glede av – uten sjenanse for andre.

9. Dugnad og enkelte andre oppgaver
Sameiets fellesområder vedlikeholdes og holdes i god stand ved dugnader - som holdes to ganger i året - vår og høst. Dersom sameier ikke deltar på dugnadene kan styret tildele vedkommende dugnadsarbeid på annet tidspunkt.

På årsmøtet fordeles andre praktiske oppgaver på sameierne – for ett år om gangen - som gressklipping, snømåking, feiing av portrom og fortau, skiftning av lyspærer, ha tilsyn med fjernvarmen, m.v.
Eierne av seksjonene på loftet er ansvarlig for å hindre snø- og isras fra taket.

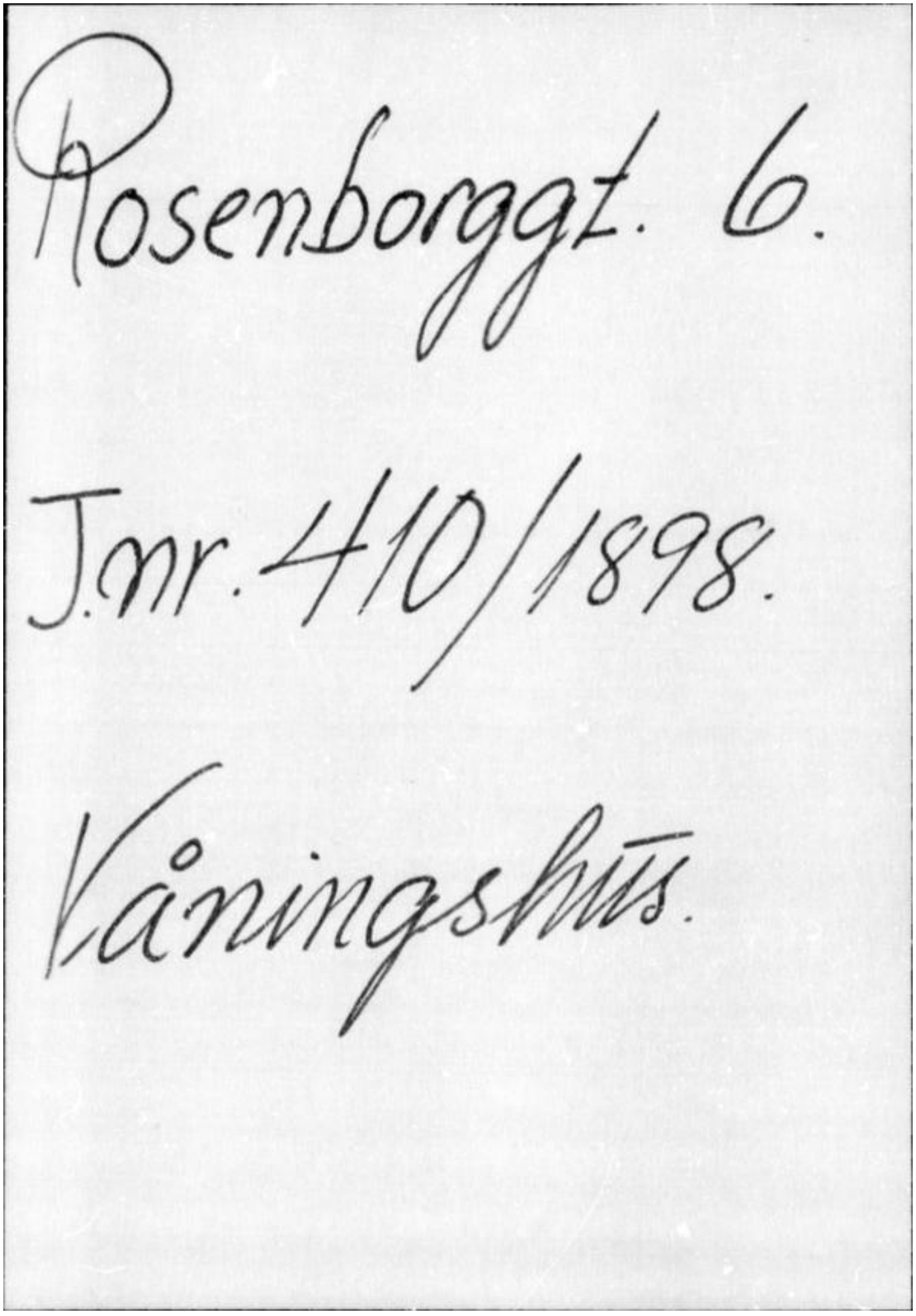
10. Klage
Brudd på husordensreglene tas i første omgang opp med den/de det gjelder. Hvis dette ikke fører frem, sendes skriftlig klage til styret.

≈ ≈ ≈

Endringer i husordensreglene kan kun skje på sameiermøtet. Forslag til endringer skal først behandles av styret før de legges frem på sameiemøtet. Godkjenning av endringer krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Disse husordensreglene er vedtatt av sameiermøte den 26. mars 2015 - i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997, sameieloven og øvrige lovbestemte krav.

Leo A. Grünfeld | Birgitta Nordhus | Alexander H. Frostad


Rosenborggt. 6.
J.nr. 410/1898.
Låningshus.

F. I. 410 98
S.

3601/98 = 3375/95 - 4349/96 = 4457/98

Arnoldsens
Beregning
6 Stegninger.

455/98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6 Rosenborggade

Indleveret 20 August 98 Attesteret 20 Oktober 98.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 31 August 98

Chr. Linstow
p. Arnoldsen.

610/98

Ingen Indsigt af Grunden er ikke forlangt.
Kra 1/9 - 98
Hjalmar Holst

806/98

Gadens Bredde er 12,50 m. Naar Dreiningen er udført, intet at bemærke.
d. 3/9 1898.
Theodor Broch.

Overensstemmer den avgivne Situationsplan.
Kr. 6. 9. 98.
Chr. Linstow

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art **Innredning leiligheter på loft**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rosenborggaten 6		**81/364**

Byggherre

Hilde-Gunn Fagereng,
Harald Hårfagresgt.10 A

0363 OSLO 3

PMB/BS

Ansvarshavende

Dato

6.mars 1985.

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

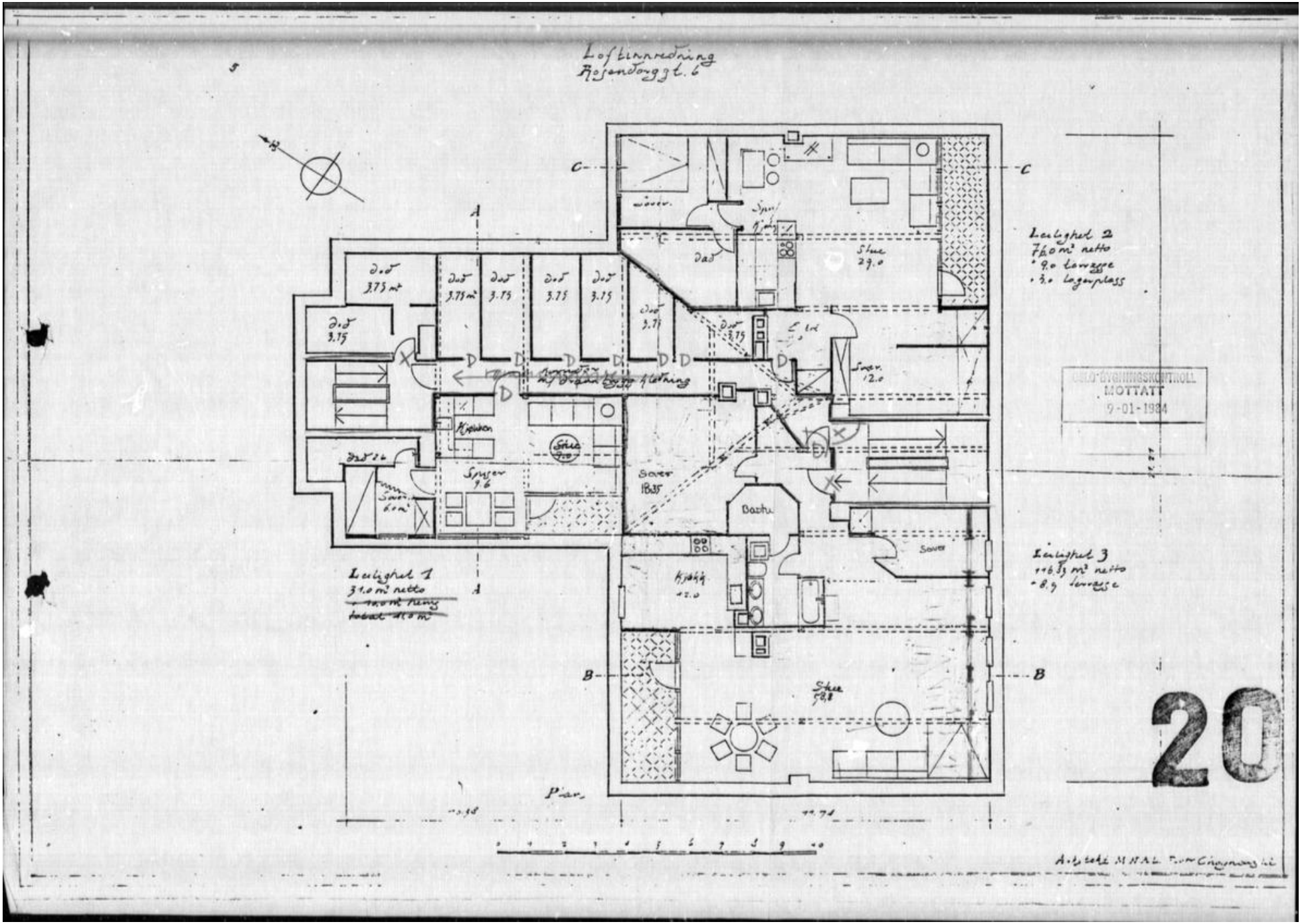
For bygningssjefen

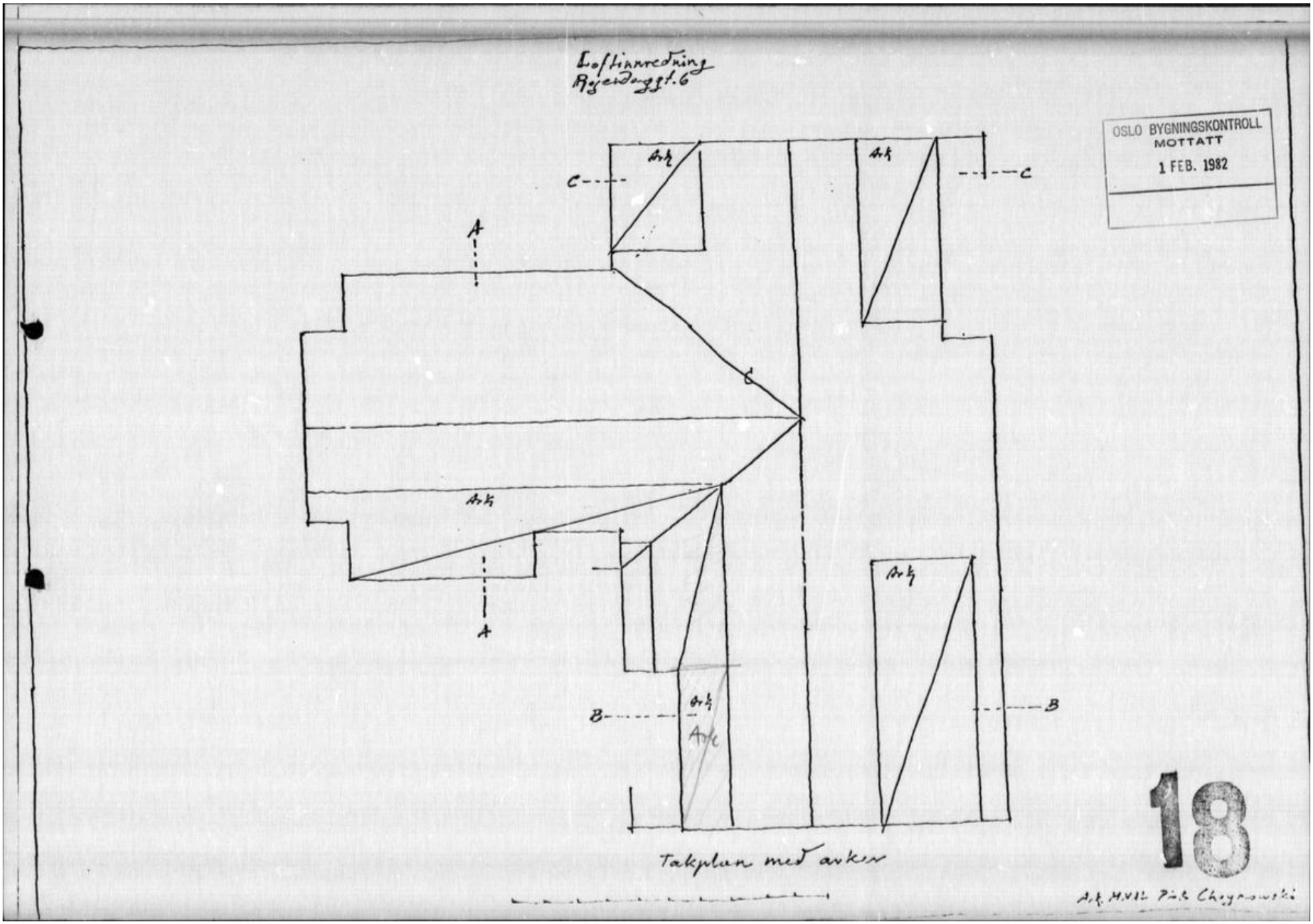
Bygningsinspektør

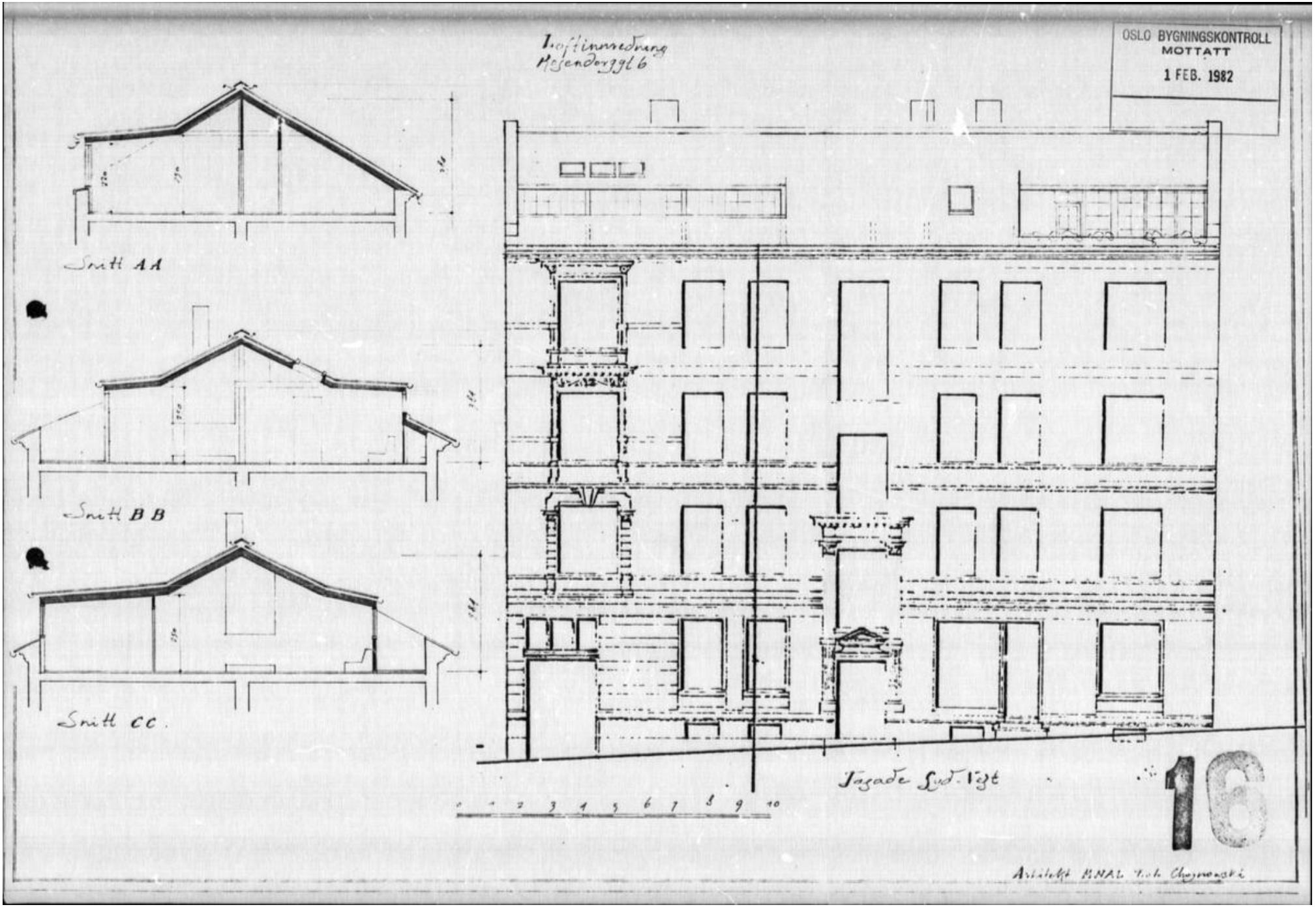
Per M.Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD

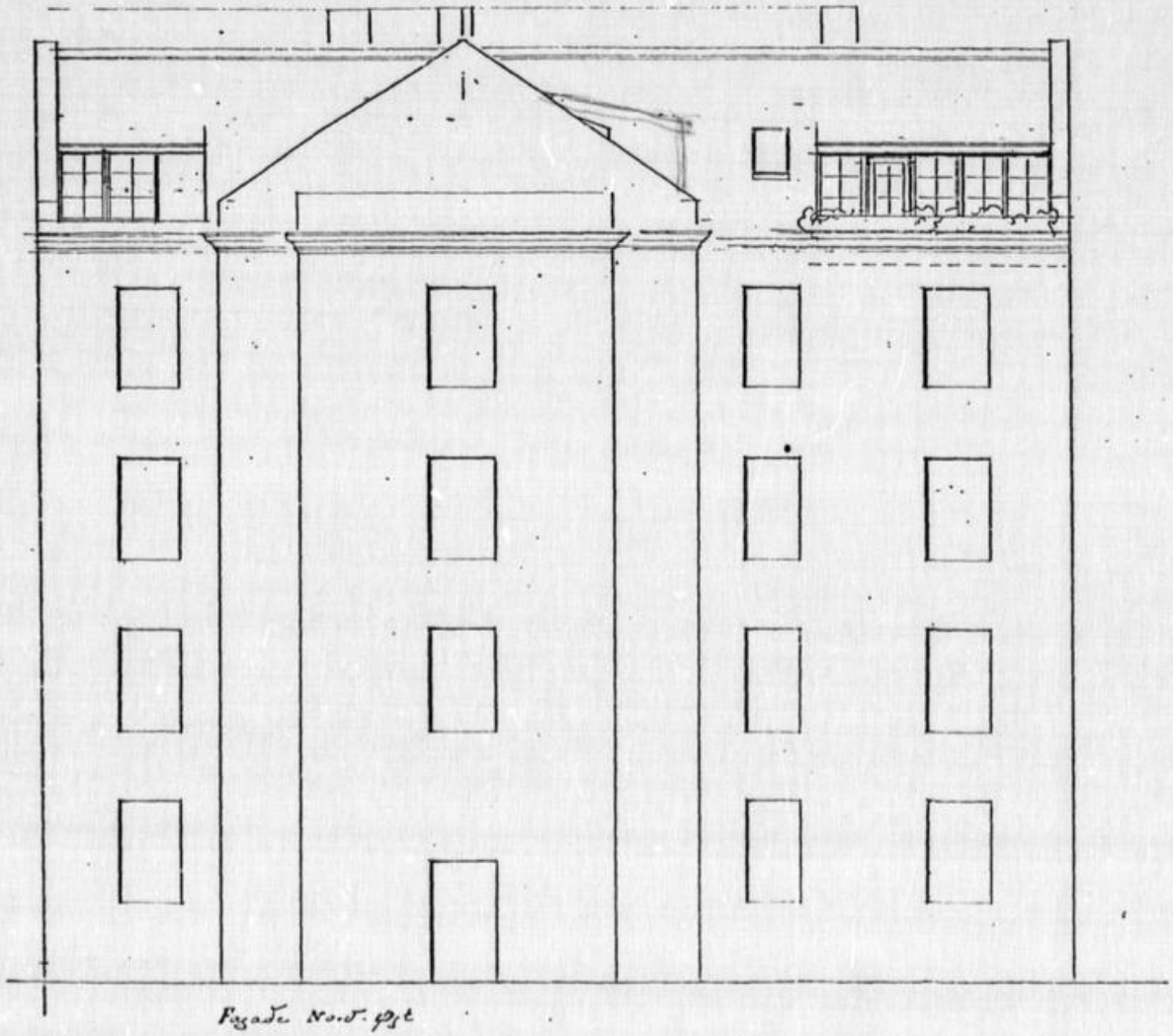

Leilighet 2
74,0 m² netto
• 9,0 terrasse
• 3,0 lagerplass
Leilighet 1
31,0 m² netto
Leilighet 3
• 8,9 terrasse
20


Loftinnredning
Rygeidrettsgt. 6
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB. 1982
A
A
B
B
C
C
Ark
Takplan med arker
18
A.L. M.V.L. Pål Chojnowski

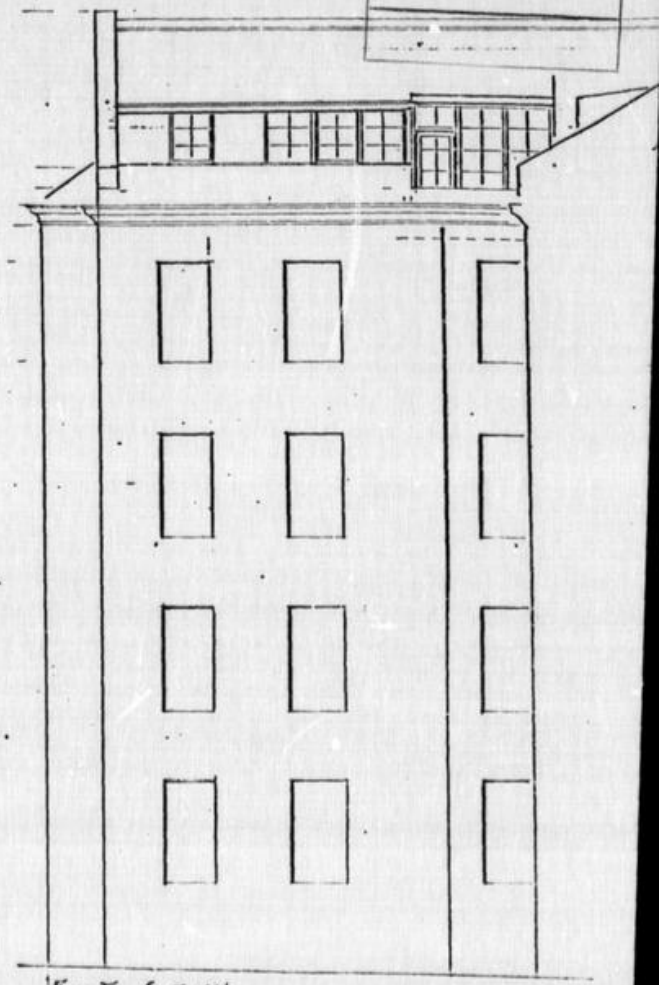

Loftinnredning
Rosenborggt 6
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB. 1982
Snitt AA
Snitt BB
Snitt CC.
Fasade Syd-Vest
16
Arkitekt MNAL T.h. Chojnowski

Loftinnredning
Rosenborggt. 6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB. 1982

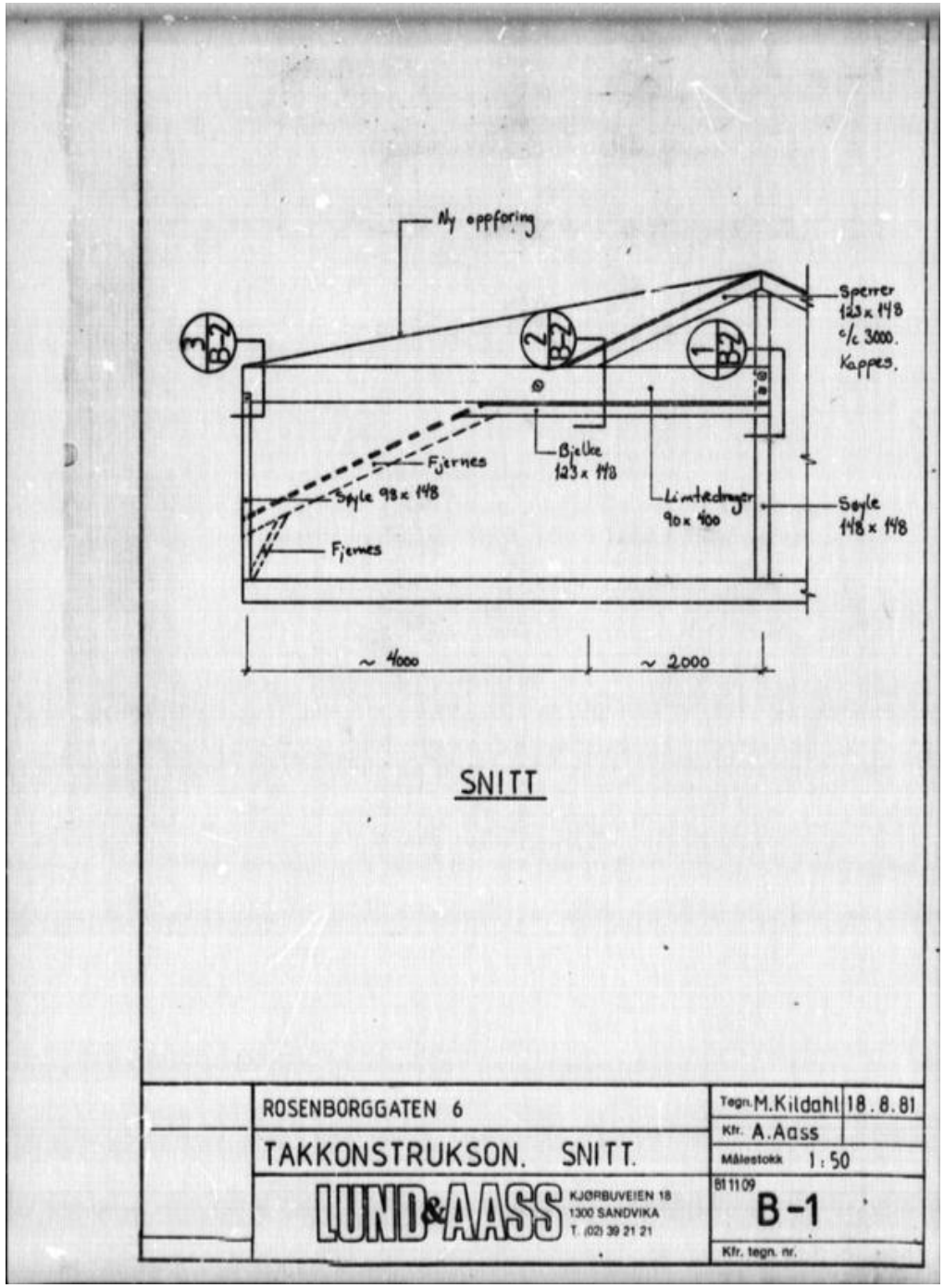


Fasade Nord-øst



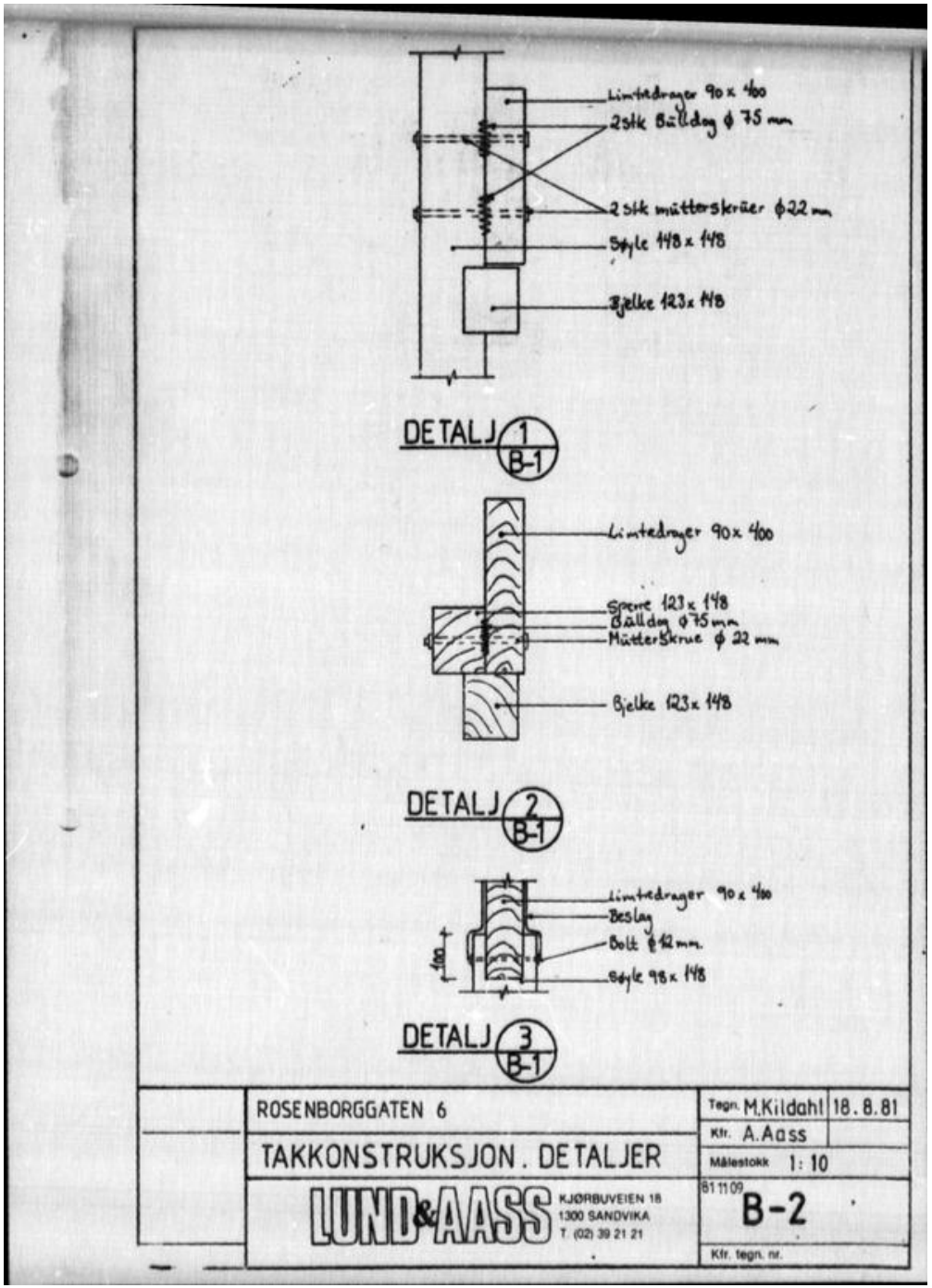
Fasade Sør-vest

17



SNITT

ROSENBORGGATEN 6	Tegn. M.Kildahl	18.8.81
	Kfr. A.Aass	
TAKKONSTRUKSON. SNITT.	Målestokk 1:50	
LUND&AASS KJØRBUVEIEN 18 1300 SANDVIKA T. (02) 39 21 21	81 11 09 B-1	
	Kfr. tegn. nr.	


Limtredrager 90 x 400
2 stk Bålbolt ϕ 75 mm
2 stk mutterskruer ϕ 22 mm
Stolpe 148 x 148
Bjelke 123 x 148
DETALJ 1 B-1
Limtredrager 90 x 400
Spære 123 x 148
Bålbolt ϕ 75 mm
Mutterskrue ϕ 22 mm
Bjelke 123 x 148
DETALJ 2 B-1
Limtredrager 90 x 400
Beslag
Bolt ϕ 12 mm.
100
Stolpe 98 x 148
DETALJ 3 B-1
ROSENBORGGATEN 6
TAKKONSTRUKSJON. DETALJER
LUND & AASS
KJØRBUVEIEN 18
1300 SANDVIKA
T. (02) 39 21 21
Tegn. M.Kildahl
18.8.81
Kfr. A.Aass
Målestokk 1:10
811109
B-2
Kfr. tegn. nr.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Frostad
Damveien 23
2050 JESSHEIM

Dato: 17022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200905964-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 6	Eiendom:	214/313
Tiltakshaver:	Sameiet Rosenborggaten 6 A v/ Arne Frostad	Adresse:	Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO
Søker:	Håkon Frostad	Adresse:	Damveien 23, 2050 JESSHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

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

Sameiet Rosenborggaten 6 A v/ Arne Frostad, Rosenborggata 6 A, 0356 OSLO

Oslo

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 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, 20483, 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

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)

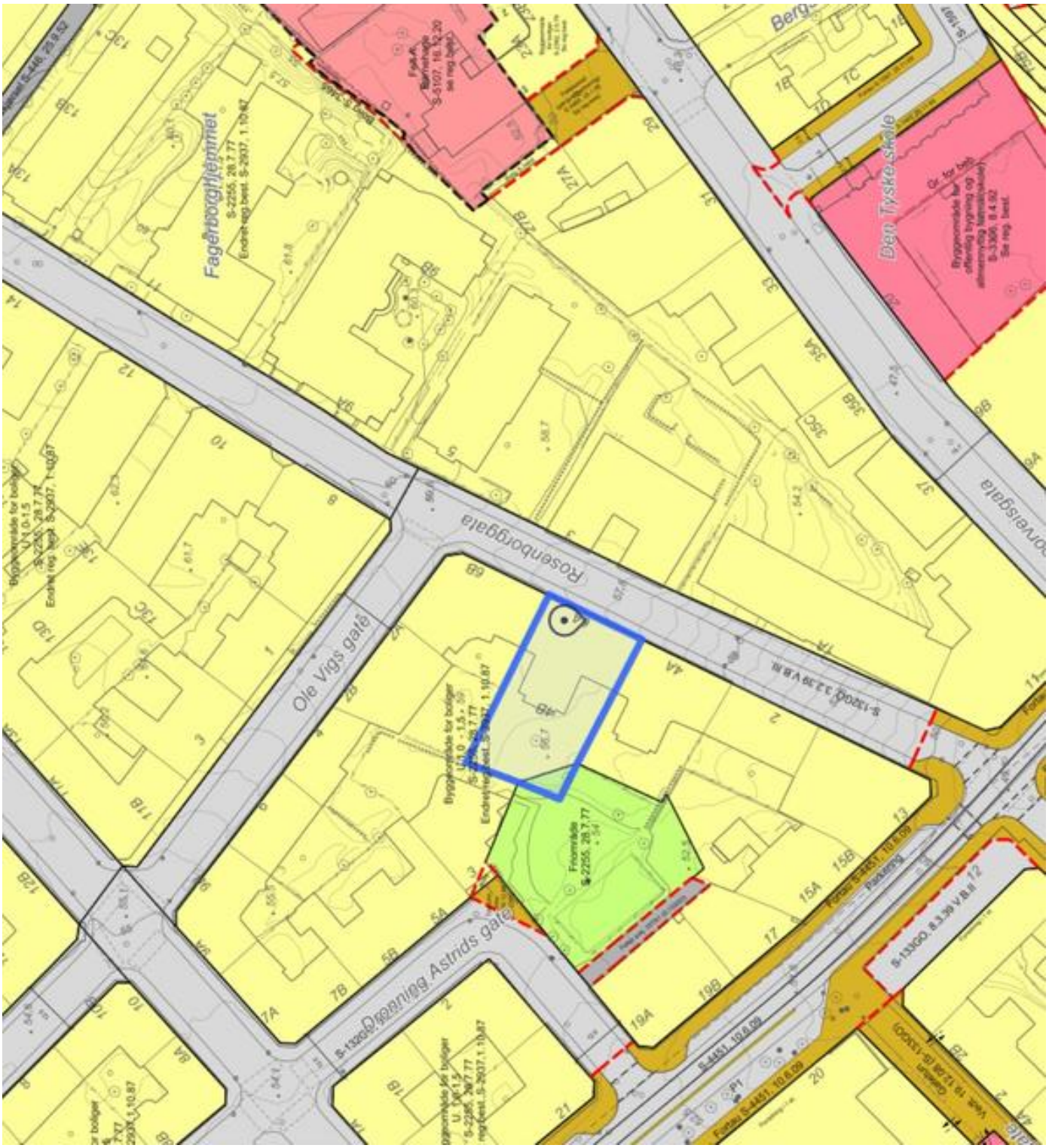
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

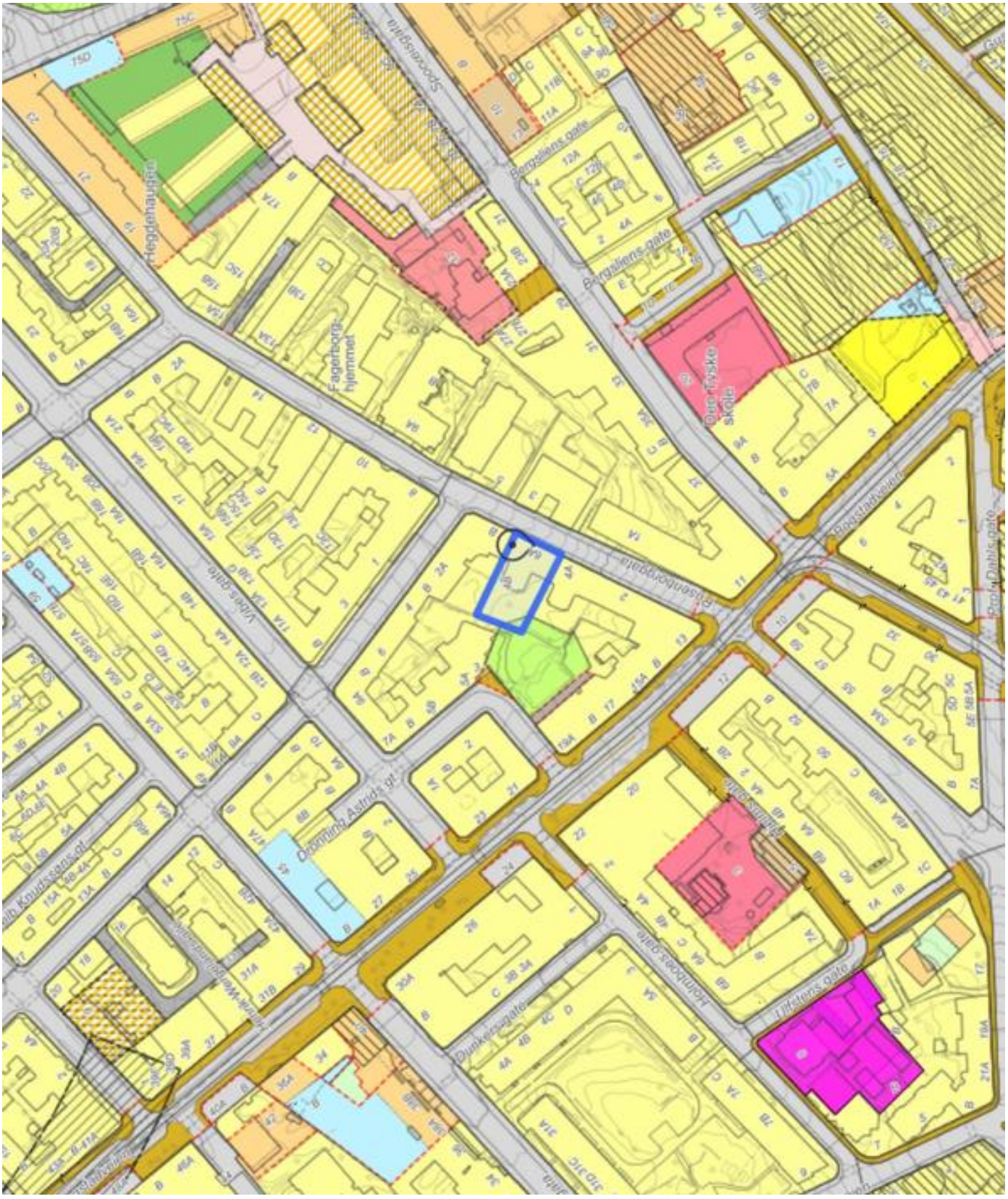
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

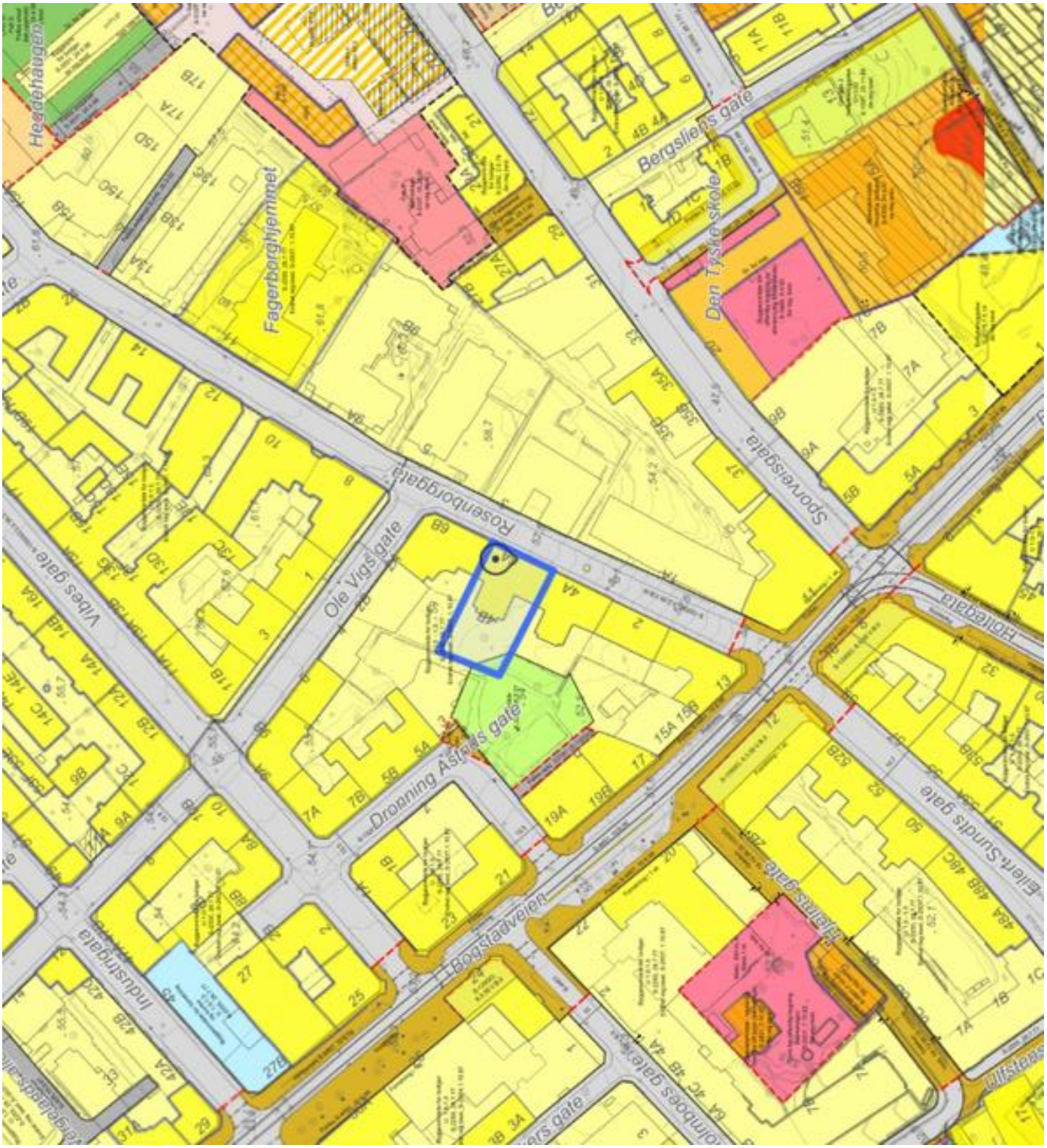
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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.


Fagerborghjemmet
Den Tyske skole
Rosenborggata
Ole Vigs gate
Astrids gate
Fremmide


Heggedalsgata
Fagerborg hjemmet
Bergsliens gate
Bergsliens gate
Due Tresko skole
Ringstadveien
Ringstadveien
Vibes gate
Dronning Astrids gt.
Dunkersgata
Holtbergs gate
Ullevålsveien


Heedehaugen
Fagerborghjemmet
Bergsliens gate
Den Tyske skole
Sporveisgata
Rosenborggata
Ole Vigs gate
Dronning Åstads gate
Vibes gate
Industrigata
Bogstadveien
Hollegata
Elvert Sundts gate
Ullevål

DAGBOKFØRT

21.DEC.82 013337

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gnr. 214 Bnr. 313 -

Godkjent 21/12-82 OS

B E G J Æ R I N G

TIL

BESKRIVEREN I OSLO

--ooOoo--

Som eiere av 302/1730-deler av eiendommen Rosenborggaten 6, gnr. 214, bnr. 313 i Oslo, med samtykke av de øvrige sameiere i nevnte eiendom begjæres herved hele eiendommen delt i 4 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen Rosenborggaten 6, gnr. 214, bnr. 313 som tilsvarer fordelingsbrøken.

Eierne av seksjonene nr. 1 - 3 skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet.

Eierne av seksjon nr. 4 forblir sameiere for denne seksjonen.

Leilighetene nr. 1 - 3 er nyoppført med innredning av eiendommens loftsetasje.

Seksjonseieren må selv sørge for det innvendige vedlikehold av leiligheten med tilhørende ytre rom.

Det forbeholdes herved sameiet panterett til kr. 5.000,- på hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90% av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett, og heller ikke oppløsningsrett.

Salg eller fremleie må godkjennes av Sameiets styre, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved vesentlig mislighold kan den som bor i leiligheten pålegges å fraflytte denne.

FORDELINGSLISTE:

Seksjonsnr.	Leilnr.	Etg.	Brutto areal	Ant.rom	Sameiebrøk	Verdi
1	1	5(loft)	152 m^2	3	152/1730	501.600,-
2	2	5(loft)	105 m^2	3	105/1730	346.500,-
3	3	5(loft)	45 m^2	2	45/1730	148.500,-
4	4-11	1,2,3,4	1428 m^2	-	1428/1730	4.712.400,-

Vedlagt følger:

1. Tillatelse til seksjonering fra samtlige eiere av Rosenborggaten 6, gnr. 214, bnr. 313 i Oslo, datert 18.mars 1982.
2. Erklæring av 23.mars 1982 fra Oslo Byplankontor.
3. Approbasjon fra Bygningskontrollen i Oslo, datert 13.august 1981.
4. 2 sett bekreftede tegninger som viser leilighetene nr. 1 - 3.

Denne begjæring i 3 - tre - eksemplarer.

Oslo, den 1. juni 1982

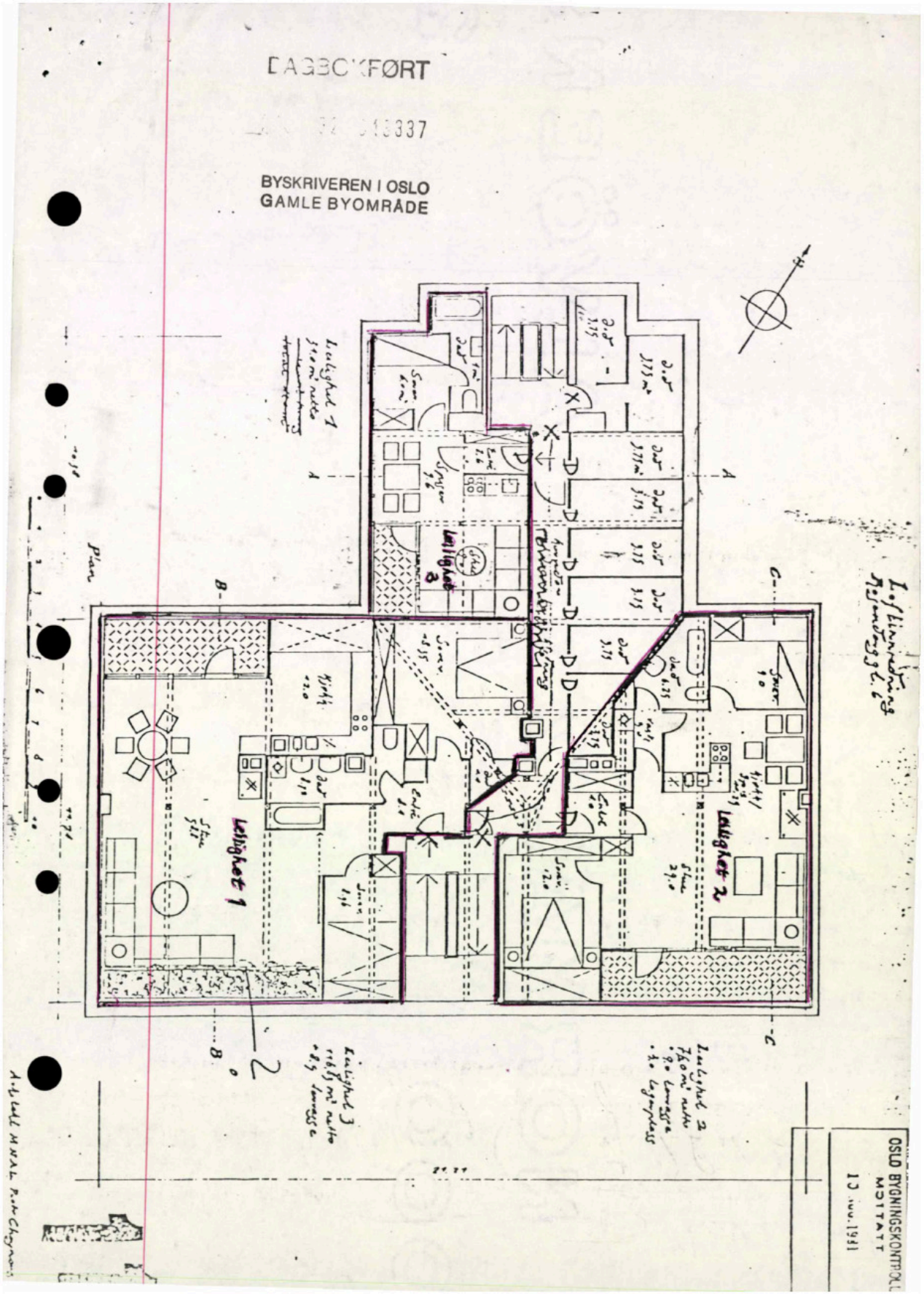
Hilde-Gunn Fagereng
Personnr.210152.[redacted]

Ole Svendsrud
Personnr.120751.[redacted]

Kirsti Haugh
Personnr.250149.[redacted]

Rett fotostatkopi bekreftes:

Arne Seemann Berg
adv.


DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
Leilighet 1
Leilighet 2
Leilighet 3
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1991

Hildegunn Fagereng

Martha A. Siebke

Kjell Hauge

J.Chr. Siebke

Kari Hauge Olsen

Tor Ole Olsen

A/S BAZAR

M. A.Wright

Tone Renberg

A/S Louisesgt. 16

Hans Tjønn

Marit Hatleskog

Mirelle Bussoli

Runar Warhuus

X Hans Ola Urstad

XTone Sundt Urstad

Anne Lill Eide

Gøsta ~~Eide~~ Englund

Kirsti Haugh

Ole Svendsrud

Rett underskrift bevitnes:

Arne Seemann Berg
advokat

Rett fotostatkopi bekreftes:

Arne Seemann Berg
advokat

HJEMMELSERKLÆRING

Etter seksjonering av Rosenborggaten 6, gnr. 214,bnr.313 i Oslo skal seksjonene være fordelt som følger:

		1730-deler	1428-deler
Seksjon nr. 1:	Hildegunn Fagereng	152	
Seksjon nr. 2:	Ole Svendsrud	105	
Seksjon nr. 3:	Kirsti Haugh	45	
Seksjon nr. 4:	Kjell Hauge/Kari Hauge Olsen	186	186
	A/S BAZAR	170	170
	A/S Louisesgt. 16	172	172
	~~Marit Hatleskog~~ MARTHA SIEBKE / JENS CHR SIEBKE	184	184
	Mirelle Bussoli	187	187
	Runar Warhuus	185	185
	Hans Ola Urstad	173	173
	Anne Lill Eide	171	171
		1730	1428

DAGBOKFØRT
21.DEC.82 013337
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

I forhold til det tidligere Sameie medfører seksjoneringen ingen endringer i eierforholdet for hele Rosenborggaten 6, gnr. 214, bnr. 313.

Oslo, den 1. juni 1982

Hildegunn Fagereng — Jeg er ugift

Ole Svendsrud — Jeg er ugift

Kirsti Haugh — Jeg er ugift

Kjell Hauge/Kari Hauge Olsen

A/S BAZAR

A/S Louisesgt. 16

Som undertegnedes ektefelle samtykker jeg:

Tor-Ole Olsen

Kjell Hauge er ugift

Hans Tjønn

Rett fotostatkopi bekreftes:

Arne Seemann Berg
advokat

8 fullmakter
2 fa. att.
1 vedlegg

Marit Hatleskog
Jeg er ugift

Mirelle Bussoli
Jeg er ugift

Runar Warhuus
Jeg er ugift

Hans Ola Urstad

Som undertegnedes ektefelle samtykker jeg:

Tone Sundt Urstad

Anne Lill Eide

Som undertegnedes ektefelle samtykker jeg:

Gøsta ~~Eide~~ England

Jeg bekrefter at ovennevnte har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Arne Seemann Berg
advokat

Undertegnede, Martha Adéle Siebke og Jens-Christian Siebke, som har overtatt Marit Hatleskogs 184/1730 tiltrer med dette nærværende hjemmelserklæring.

Oslo, den 27.10.1982

Martha Adéle Siebke

Jens-Christian Siebke

Jeg bekrefter at ovennevnte har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Arne Seemann Berg
advokat

Rett fotostatkopi bekreftes:

Arne Seemann Berg
advokat

H

Side 1

DAGBOKFØRT

27.AUG.85 051907

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering Samleseksjon bolig
Tidligere oppdeling tinglyst 21.12.82

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
~~BYSKRIVEREN I OSLO~~ Advokat Hans M. Tjønn	Postboks 7654, Skillebekk 0205 Oslo 2	44 61 80

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	313	snr. 4	Oslo

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	Sameierne i Rosenborggt. 6 gnr. 214, bnr. 313, snr. 4 Runar Warhuus m.fl.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Rett utskrift attesteres
AUT. ADV. FLI.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf. 46 61 80

Side 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1730	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	152	21		
2	B	105	22		
3	B	45	23		
4	B	185	24		
5	B	173	25		
6	B	186	26		
7	B	172	27		
8	B	184	28		
9	B	171	29		
10	B	187	30		
11	B	109	31		
12	B	61	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1730	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen gjelder opprettelse av ytterligere 8 seksjoner (snr.5 - snr.12) i det nærværende samleseksjon, snr.4, oppdeles i tilsammen 9 boligseksjoner (snr.4 - snr.12), samlet brøk 1428/1730.
Eierbrøkene vedrørende de øvrige seksjonene er ikke endret, dvs. snr.1 152/1730, snr.2 105/1730, snr.3 45/1730

Ytterlig supplerende tekst, se side 3.

Dato: 10.885
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

For eierne av gnr.214, bnr.313, snr.4 i Oslo
i h.t. fullmakt

Tinglysingsstempel

Det forbeholdes sameiet pantesikkerhet på inntil kr. 5 000,- i hver seksjon, til dekning av fellesutgiftene. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha sikkerhet etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum.

Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett, og heller ikke oppløsningsrett.

Salg eller fremleie må godkjennes av Sameiets styre, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

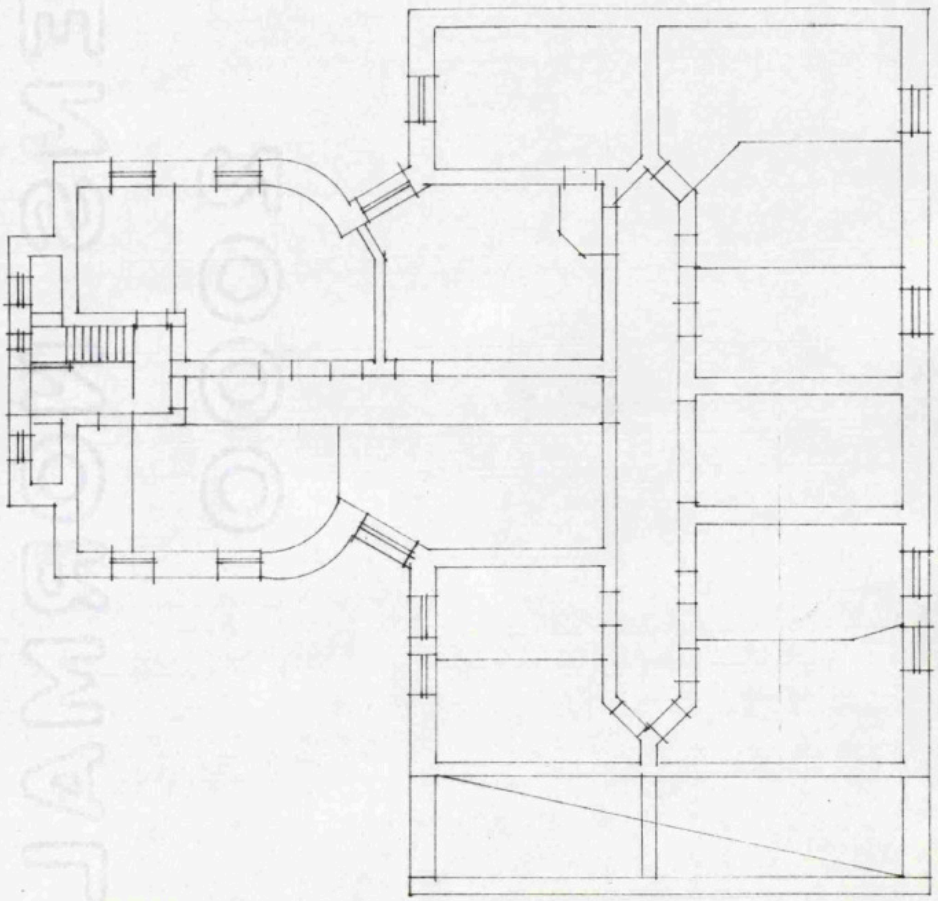
Ved vesentlig mislighold kan den som bor i leiligheten pålegges å fraflytte denne.

Tidligere fordelingsliste forandres.

Adv. Hans M. Tjønn

Rett utskrift attesteres.
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

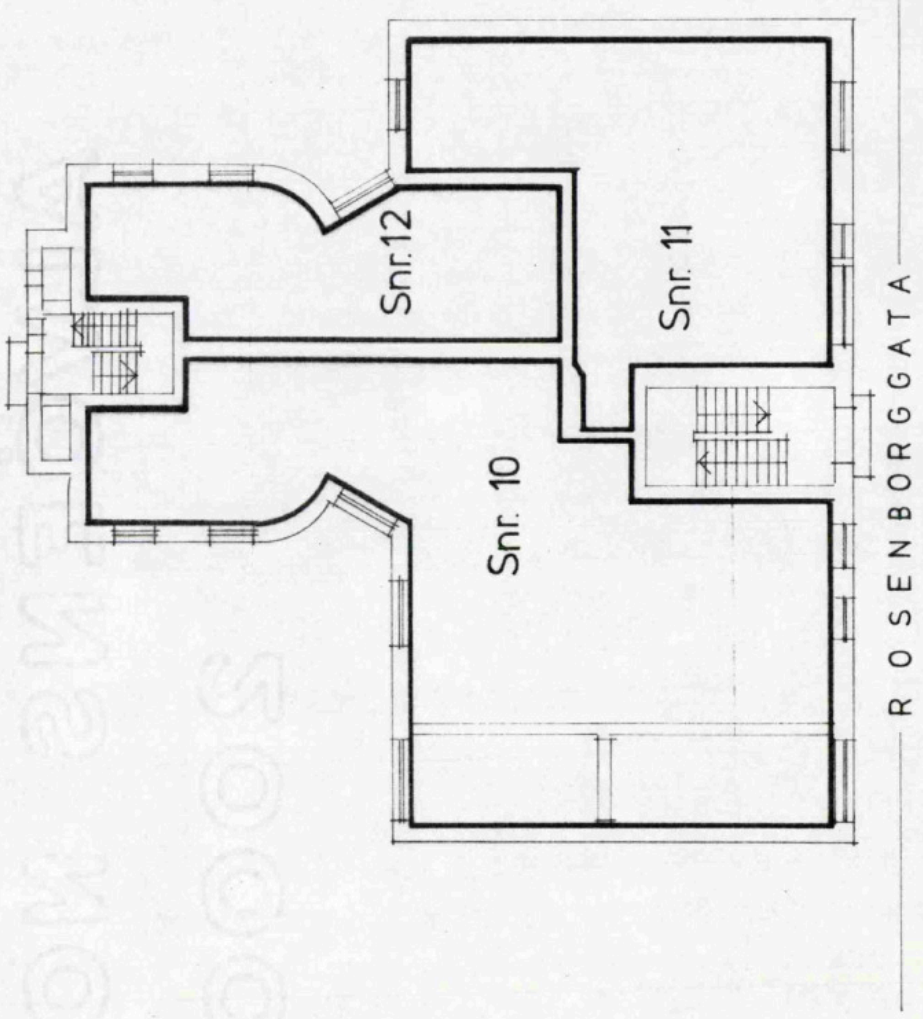
Side 1



PLAN KJELLER, ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO

Rett utskrift attestert.
ADV. FLM.
KJERSTI ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf. 4461 **

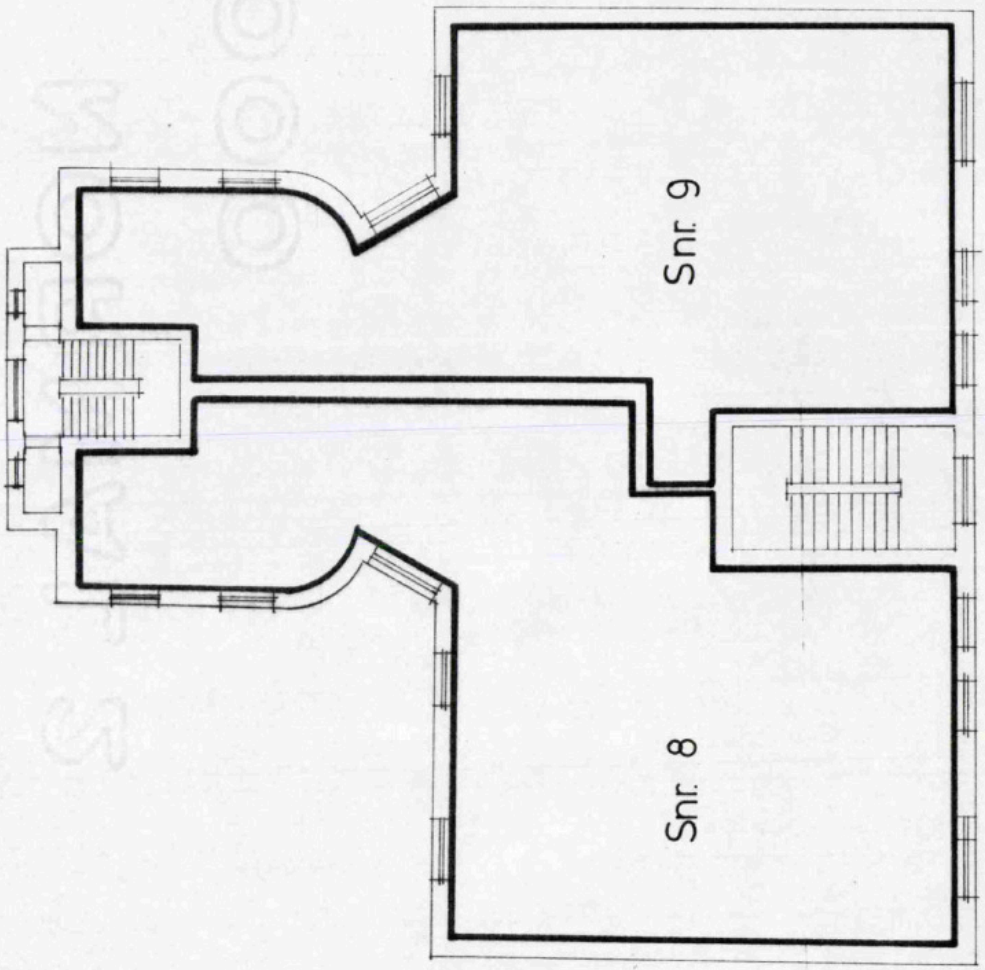
Side 2



PLAN 1. ETG. ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO

Rett utskrift attestere
ADV. FLM.
KJERSTI ULFWI
Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

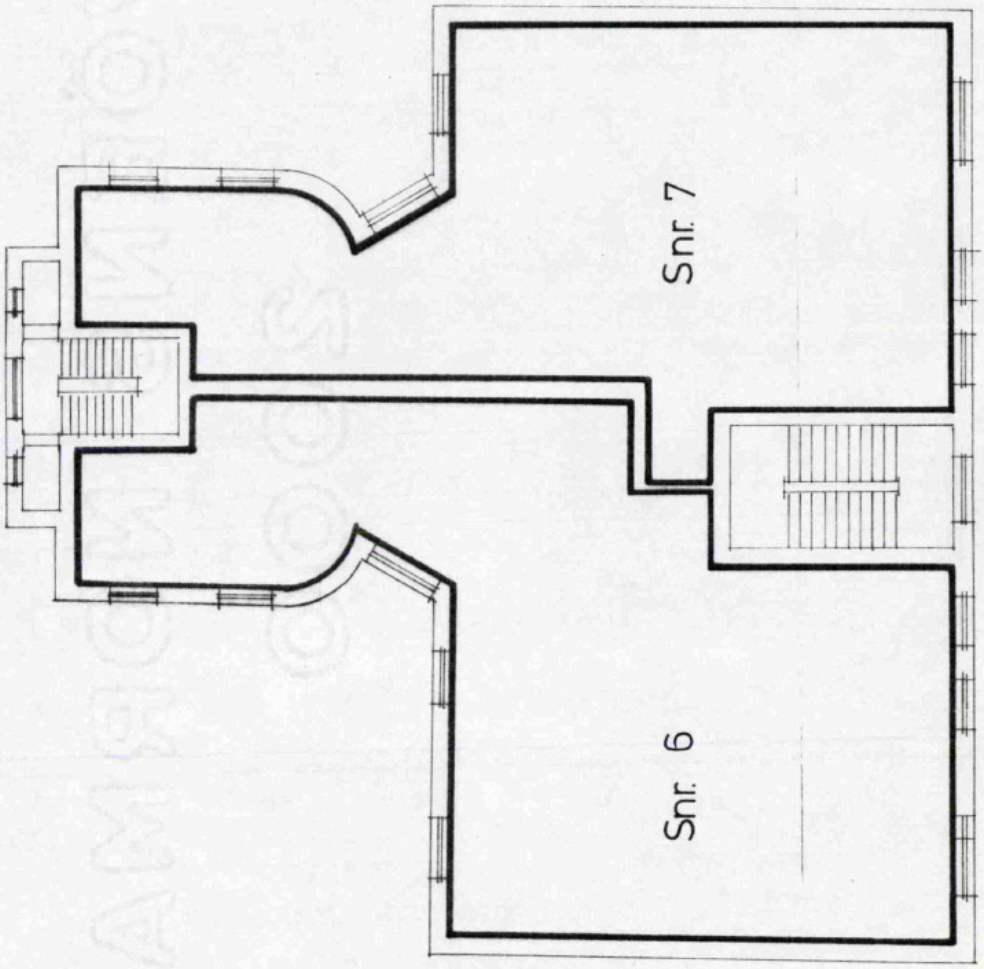
Side 3



PLAN 2. ETG. ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO

Rett utskrift attesteres
ADV. FLM.
KJERSTI ULFVIN
Drammensveien 40, Oslo 2, 11.

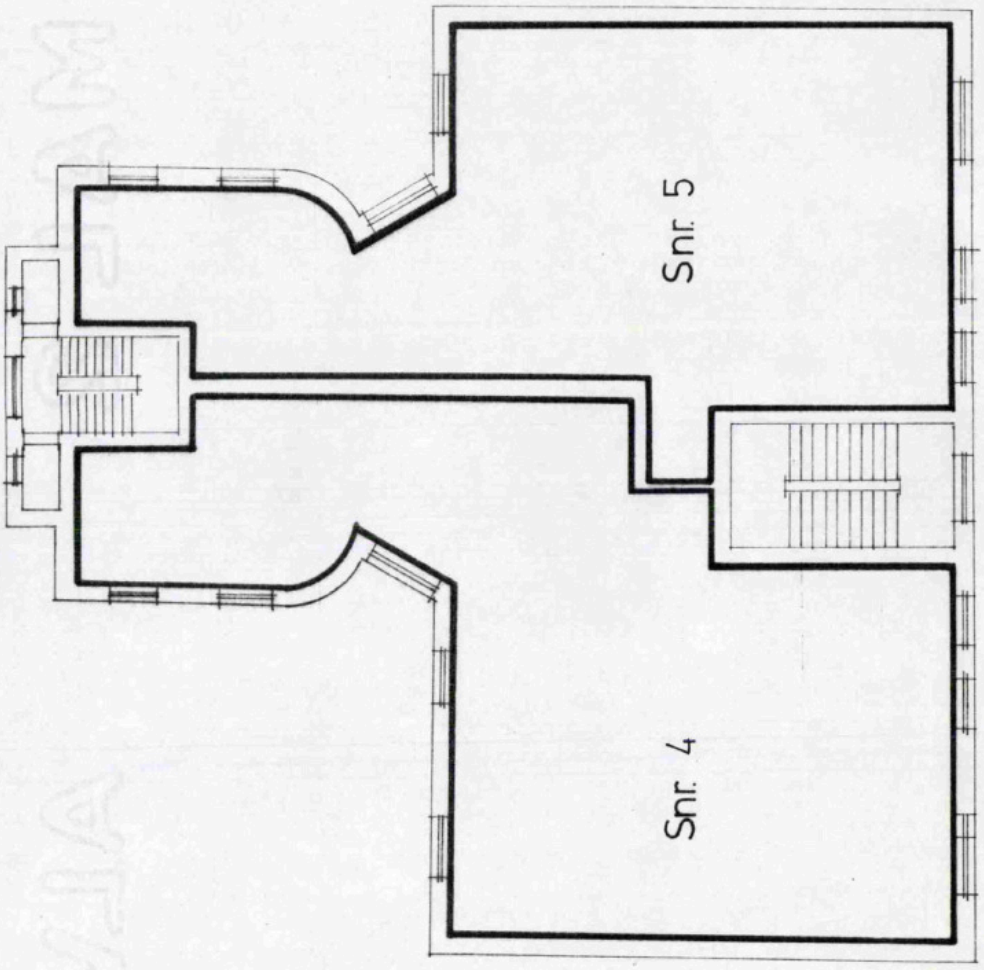
Side 4



Rett utskrift attesteres
ADV. FLM.
KJERSTI ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

PLAN 3. ETG. ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO

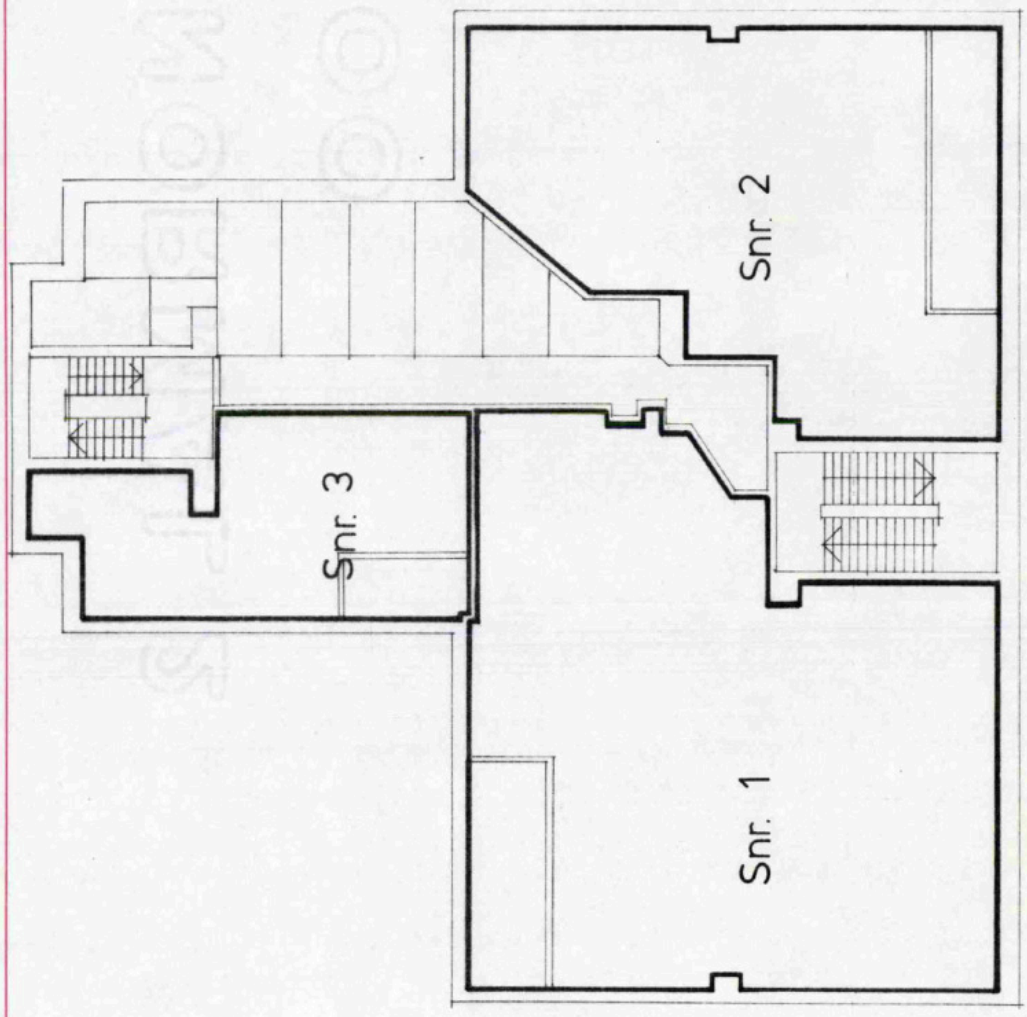
Side 5



PLAN 4. ETG. ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO

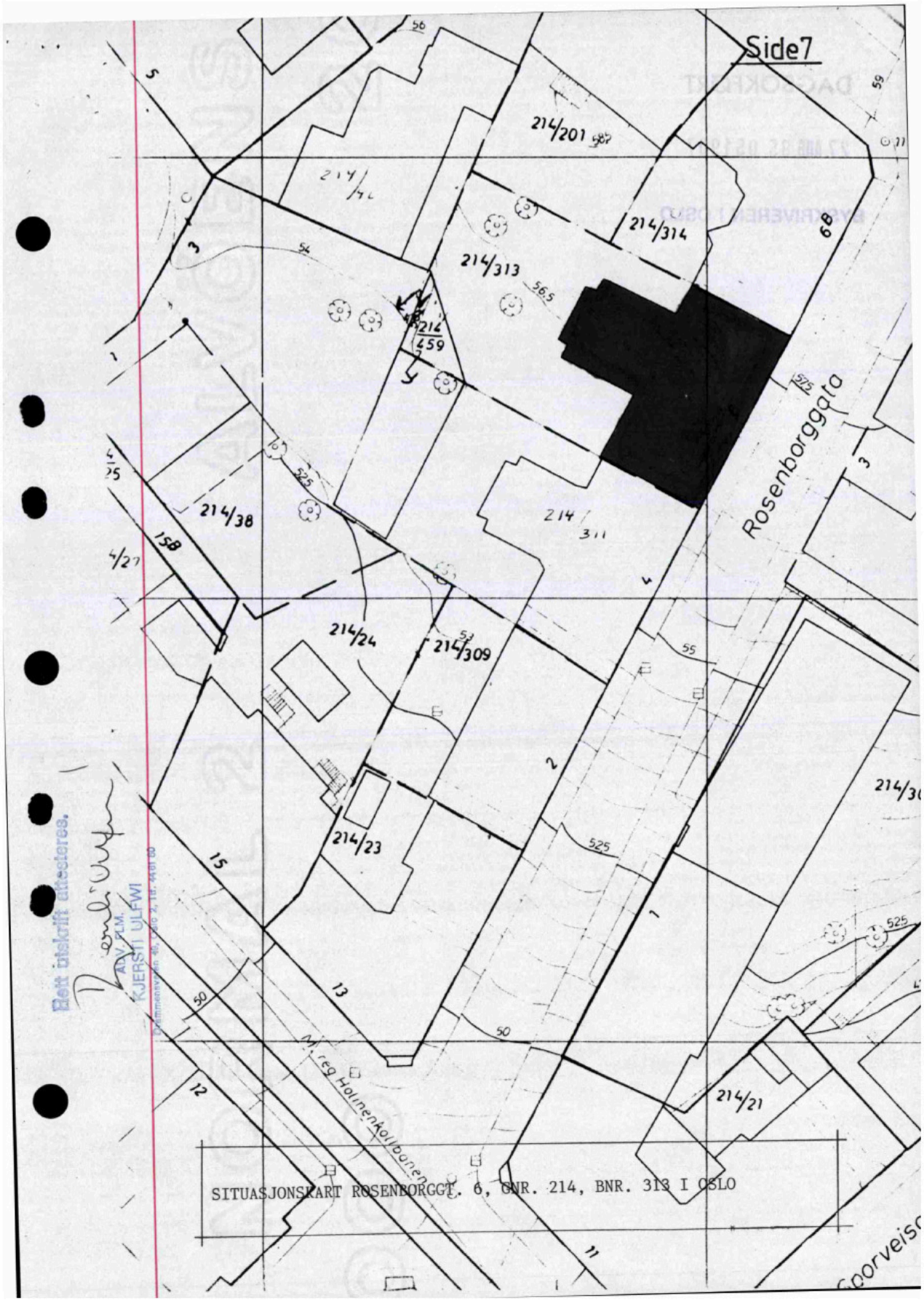
Rett utskrift attestert
ADV. FLM.
KJERSTI ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf. 44 61 69

Side 6



PLAN LOFT, ROSENBORGGT. 6. GNR: 214, BNR: 313 I OSLO

Rett utskrift attesteres.
ADV. FLM.
KJERSTI ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, Tlf.: 4461 00


Side7
214/201
214/314
214/313
214/459
214/38
214/24
214/309
214/23
214/21
214/311
Rosenborggata
SITUASJONSKART ROSENBORGGT. 6, GNR. 214, BNR. 313 I OSLO

DAGBOKFØRT

27.AUG.85 051907

BYSKRIVEREN I OSLO



Velkommen til

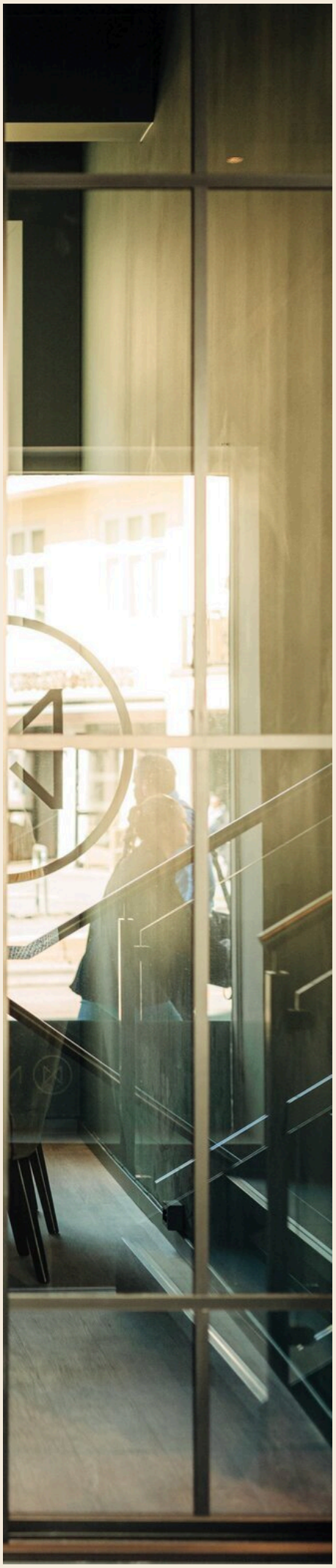
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[Nordvik Frogner Hovedkontor]
22 12 90 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0586/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Rosenborggata 6A, 0356 OSLO

Matrikkel: Gnr 214, bnr 313, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Vemund V. Thorkildsen **Telefon:** 454 74 565 **E-post:** v.thorkildsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815

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