NORDVIK

Rosenhoffgata 12B

Selveierleilighet | 34 kvm | 1 soverom



Velkommen til

Rosenhoffgata 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og arealeffektiv 2-R selveierleilighet med god standard
*Nytt kjøkken 2025 *Baderom 2014 *Supert kollektivtilbud

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**106 440,-**
Totalpris	**4 320 490,-**
Fellesgjeld	**14 050,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 342,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

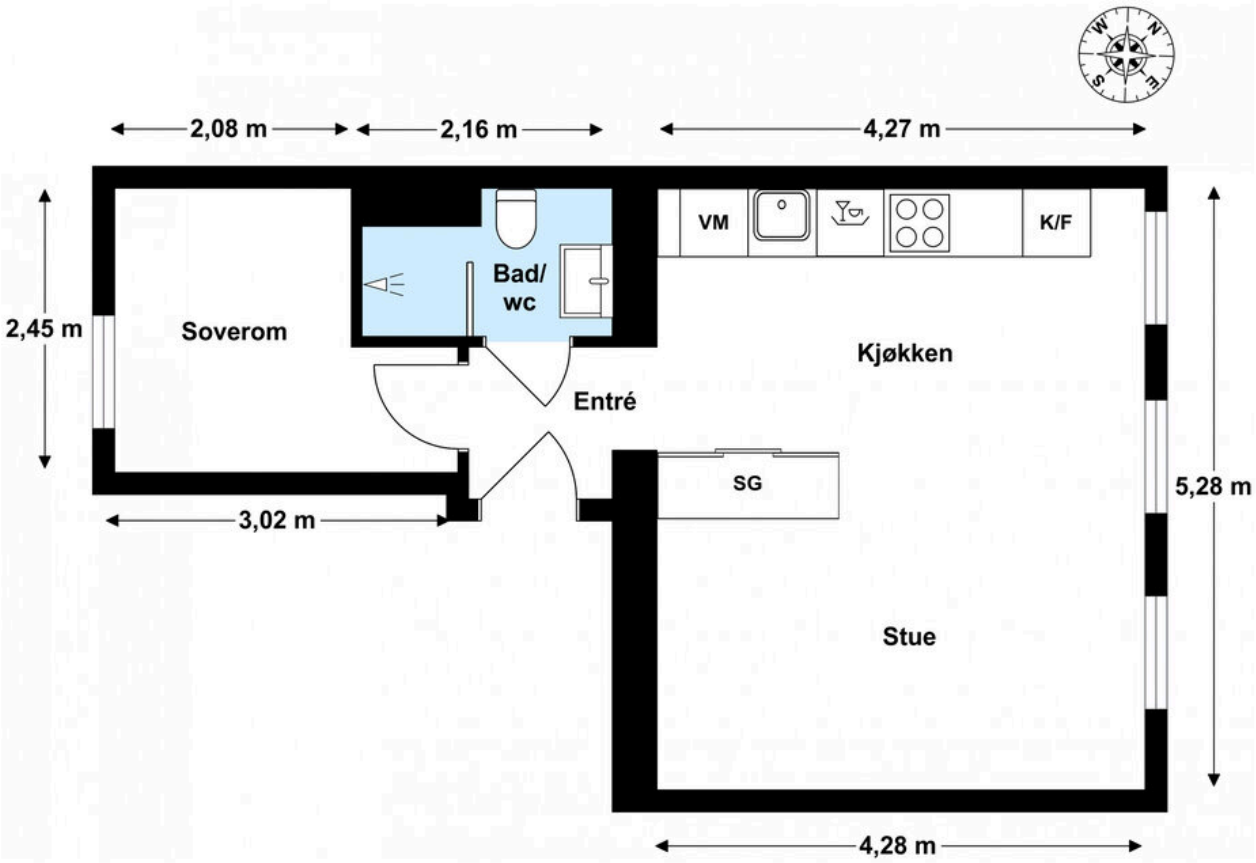
En sjarmerende 2-roms leilighet i klassisk bygård fra 1890, rett ved Rodeløkka Kolonihager. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og fremstår godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de senere årene, blant annet; nytt kjøkken fra 2025, avrettede gulv, ny parkett/listverk og nyere elektriske arbeider. Baderommet ble rehabilitert i 2014.

-Klassisk (store vinduer og god takhøyde)
-God standard – TG1 på det meste
-Ny parkett, listverk og overflater fra 2025
-Kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer
-Baderom rehabilitert i 2014
-Supert kollektivtilbud (T-bane, trikk og buss)
-Lave felleskostnader

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Rosenhoffgata 12B
1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS












himmelsk
Kokkelære
AEG


himmelsk
Kokk
AEG
















A

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
64-0116/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosenhoffgata 12B, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 53, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nicolai Rosted Haugland

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
14 050,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 214 050,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
105 350,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 320 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 333 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
1. etg

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. - Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom
Total BRA: 34 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. - Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten består av:
Entré,stue/kjøkken, soverom og baderom.
Disponerer i tillegg en loftsbod (gulvareal på ca. 4 m^2).

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Det rolige området med nærhet til park og kolonihager, men også med gode kollektivmuligheter og parkeringsmuligheter og ladestolper.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Torshovparken og Rodeløkka Kolonihager.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
De fleste er yngre, 20-40 år, 1-2 naboer med barn. Noen hunder i blokka. Trygt og velkomment sameiet.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Umiddelbar nærhet til Rosenhoff dagligvare og Carl Berner passasjen med Kiwi, nye restauranter, Vinmonopolet, frisør m.m. Flere gode mattilbud som Rosenhoff kiosk, Ming kjøkken etc. Bygget ligger vegg til vegg med barnehage, Discgolfbane i Muselunden park.

Standard
Baderom:
Bad/wc ble rehabilitert i 2014 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit høyglanslaminert front, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er lokalisert i himlingen over dusjsonen. Synlige avløpsrør i plast.

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 med grå, glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Innredningen er takhøy/oppforet. Det er laminerte plater i imitert stein over kjøkkenbenken og benkebelysning under overskapene. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin i benkeskap. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, IKEA kjøle-/fryseskap, samt AEG induksjonstopp og stekeovn. IKEA kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Kjøkkeninnredningen er fra 2025, med unntak av benkeplate og oppvaskkum fra 2020 som ble gjenbrukt.

Innvendig:
Gulvflater: Flislagt gulv med varmekabel i entré. 1-stavs eikeparkett og varmefolie i soverom og stue/kjøkken.
Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/murverk).
Himlinger: Nedsenket himling med malte plater. Downlights i stue/kjøkken.
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,64 m.
Peis: Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpene ble rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Det er mulighet for å sette inn peis i stuen, men dette forutsetter at pipevanger/brannmur gjøres tilgjengelige, da disse i dag er kledd inn.
Dører: Innvendige hvite, glatte dører. Ny dør til soverom planlagt i 2025. Malte karmer og listverk.
Garderobe: Skyvedørsgarderobe fra 2025 med laminert front og speildør i stue. Diverse garderobeskap på soverom. Iht. byggesakskyndig.

Tekniske installasjoner:
Ca. 120 liters Høiax varmtvannsbereder datert 02.10.2014, lokalisert over himlingen på bad/wc. Synlige vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert i himlingen på bad/wc. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig i soil-/støpejern. Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og kjøkken, samt friskluftstilførsel til stue og soverom. Det er i tillegg naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer.
Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré og på bad/wc, samt varmefolie i stue/kjøkken og soverom. Downlights i stue/kjøkken.
Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning.
Boligen har røykvarslere/røykdetektor og brannslukningsapparat.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygården. 230V systemspenning.
Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang: 32A hovedsikring, digital strømavleser og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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 Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen, Gamle Oslo og Frogner, 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

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2014: Baderommet ble rehabilitert i regi av tidligere eier (utført av BEST Totalentreprenør AS)
2016: Sikringsskapet ble oppgradert (utført av Elmesteren)
2021: Utskiftning av to stuevinduer (øvrige vinduer er skiftet ut i 2014–2016)
2022: Brannvarslingsanlegg utbedret/installert av Firesafe i regi av sameiet
2022: Skorsteinsløpene rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet
2025: Satt inn IKEA-kjøkken (benkeplate og oppvaskkum fra 2020 ble gjenbrukt)
2025: Varmekabel støpt i gulv i gang med termostat, varmefolie lagt i stue og soverom med termostat, montert spotter i tak med Plejd, montert Plejd på soverom, stikkontakter i stue og
soverom, kjøkken med komfyrvakt, lys under overskap, stikk til oppvaskmaskin, vaskemaskin, ovn, kjøleskap og

ventilasjon (utført av Bærum ELTEK AS)
2025: Avrettet gulv i stue og soverom (utført av W&N Bygg AS)
2025: Lagt ny parkett og listverk, samt overflater med unntak av dører og listverk
2025: Byttet soveromsdør
2025: Ny skyvedørsgarderobe i stue samt nye garderobeskap i soverom
2025: Byttet ut silikonfuger og malt himling på bad/wc
2025: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, saksnr: 5493182)
2026: Utbedring av jordfeil på varmekabel og byttet termostat på baderom (utført av M-TEK AS).

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
2016: Sikringsskapet ble oppgradert (utført av Elmesteren).
2025: Varmekabel støpt i gulv i gang med termostat, varmefolie lagt i stue og soverom med termostat, montert spotter i tak med Plejd, montert
Plejd på soverom, stikkontakter i stue og soverom, kjøkken med komfyrvakt, lys under overskap, stikk til oppvaskmaskin, vaskemaskin, ovn, kjøleskap og ventilasjon (utført av Bærum ELTEK AS).
2025: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, saksnr: 5493182).
2026: Utbedring av jordfeil på varmekabel og byttet termostat på bad/wc (utført av M-TEK AS).
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BEST Totalentrepenør AS 15.10.2014: Bad/toalett, Rørlegger nytt sluk, avløp og
vann på bad og kjøkken, Lage nytt undergulv på bad, Fore ned tak og legge opp til/tilkoble avtrekk på eksisterende ventilasjon,
Kle alle vegger med våtromsplater på bad, Legge varmekabler på badegulv m/ termostat, Ny banemembran gulv og
smøremembran vegger, Legge nye fliser på badevegger og gulv, Nymontere dusj, toalett og servant med underskap, Montere
avtrekksvifte på bad M-TEK AS 09.01.2026: Jordfeil på varmekabel utbedret. Ny endeavslutning ble montert, tilkoblet og testet
på ny termostat. Egen innsats 2026: Flislagt 4 fliser etter utbedring av varmekabel. Byttet ut silikonfuger, malt baderomstaket.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BEST Totalentrepenør AS 15.10.2014 i henhold til punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Omgjøringer søkt og godkjent av Plan og Bygg. i forbindelse med omgjøring fra næring til bolig 2014

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:
Brannvarslingsanlegg utbedret/installert av Firesafe i regi av sameiet i 2022/2023.
Skorsteinsløpene rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Flere brannsikringstiltak utført i bygget
av NORSK BRANNVERN AS i regi av sameiet i 2026.
Byttet to stk vinduer i 2021 i regi av sameiet. Reparasjon av taklist utvendig
fasade i 2026 i regi av sameiet.

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

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: M-TEK AS, utbedring av varmekabel og bytte av termostat bad, 2026 Bærum ELTEK
AS 2025: Varmekabel støpt i gulv i gang med termostat, varmefolie lagt i stue og soverom med termostat, montert spotter i tak
med plejd, montert plejd soverom, stikkkontakter stue og soverom, kjøkken med komfyrvakt, lys under overskap, stikk til
oppvask, vaskemaskin, ovn, kjøleskap, ventilasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? 27.10.2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Montert nye rør under kjøkkenvask i forbindelse med nytt kjøkken og installasjon av nye hvitevarer
04.2025, med støtte av faglært.

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: BEST Totalentrepenør AS 15.10.2014 omgjøring fra næring til bolig.

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: W&N bygg AS, avrettet gulv stue og soverom, 2025. Lagt ny parkett og listverk med
egeninnsats og støtte av faglært, byttet soveromsdør, malt samtlige overflater med unntak av dører og listverk. Nytt
garderobeskap stue og nye garderobeskap soverom. Nytt kjøkken med nye hvitevarer, beholdt vask og benkeplate fra forrige
kjøkken.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Utbedret jordfeil på varmekabel i baderomsgulv.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Jordfeil oppdaget på varmekabel bad etter el-kontroll. Utbedret av elektriker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulv avrettet grunnet noe høydedifferanse.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Feil på callinganlegg ved port. Meldt fra til styret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst i forbindelse med kjøp i 2021.

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? Takst i forbindelse med kjøp i 2021.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Klassisk bygård over 4 etasjer, med kjeller og loft, oppført i 1890.
Bygningen er fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Det er støpt betongsåle i kjeller.
Grunnmur og bærende konstruksjoner består av murverk/gråstein og tre. Hovedbærekonstruksjonen er i murverk/teglstein. Fasaden er pusset og malt tegl med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate.
Etasjeskiller består av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon er tekket med takstein/takplater. Adkomst til leiligheten skjer fra felles portrom til felles trapperom. Trapperommet har original malt smijernstrapp med flislagte repos og trinn. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 (stue), 2016 (soverom) og 2021 (stue). Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/40dB). Iht. byggesakskyndig.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 20.05.2026.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2025 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra

rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Andre utvendige forhold:
Beskrivelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, med kjeller og loft, oppført i 1890. Bygningen er fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn.
Det er støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner består av murverk/gråstein og tre. Hovedbærekonstruksjonen er i murverk/teglstein.
Fasaden er pusset og malt tegl med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Etasjeskiller består av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon er tekket med takstein/takplater.
Adkomst til leiligheten skjer fra felles portrom til felles trapperom.
Trapperommet har original malt smijernstrapp med flislagte repos og trinn. Type og mengde isolasjon er ukjent.

TG IU - Pipe og ildsted:
Beskrivelse
Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpene ble rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Det er mulighet for å sette inn peis i stuen, men dette forutsetter at pipevanger/brannmur gjøres tilgjengelige, da disse i dag er kledd inn. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløp er sameiets ansvarsområde.

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.

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
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
Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré og på baderom, samt varmefolie i stue/kjøkken og soverom.

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpene ble rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Det er mulighet for å sette inn peis i stuen, men dette forutsetter at pipevanger/brannmur gjøres tilgjengelige, da disse i dag er kledd inn.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 342,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbåndstilknytning, reparasjon og vedlikehold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, div. honorarer m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader drift 2 546
Avdrag lån 9820.73.58304 181
Renter lån 9820.73.58304 84
Kollektiv bredbånd 306
Renhold trapper 225

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rosenhoffgate 12 (orgnr. 985 492 034)

Om sameiet
-Ligger i bydel Grünerløkka.
-Sameiet består av 15 eierseksjoner.
-Eierseksjon 1–13 er ansvarlig for vedlikeholdsutgifter for frontbygget, 12A og 12B.
-Seksjon 14–15 er ansvarlig for bakbygget, 12C og 12D.
-Alle seksjoner er ansvarlige for utvendige fellesarealer.

Det fremgår av årsmøteprotokoll for 2025 at sameiet har behandlet sak om utbedring av brannrisiko etter flere avvik fra Oslo Brann og Redning. Selger opplyser i egenerklæringen at flere brannsikringstiltak er utført av Norsk Brannvern AS i regi av sameiet i 2026. Megler har ikke mottatt nærmere dokumentasjon på om alle forhold er endelig lukket. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Informasjon om fellesgjeld
Kr 14 050,-pr. 11.05.2026

Sameiet har et lån i OBOS-banken AS:

Lånenr. 98207358304,
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 11.05.2026: kr. 243 078
Andel av saldo: kr. 14 051
Første termin/første avdrag: 30.10.2019 (siste termin 30.09.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd/årsresultat på kr 22 534.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/årsresultat på kr 37 300.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader. De som ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres før eller etter dugnaden, men senest innen 2 uker.

Dyrehold
Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal søknad om dyrehold sendes til styret. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesarealer, og beboer må påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller fellesarealer.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2597022

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 476 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Med felles asfaltert bakgård med sykkelparkering og noe beplantning/plantekasser. Bakgården er avlåst via felles portrom fra Rosenhoffgata.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget populært og attraktivt område på Rosenhoff. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra trafikkert vei, og utenfor finner vi et fritt og luftig grøntområde. Fra leiligheten har du tilgang til alt av servicetilbud som bl.a. nærbutikker, caféer, restauranter og treningssentre.

-Offentlig kommunikasjon:
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og trikk i Trondheimsveien og T-bane på Carl Berner og Sinsen. Disse er tilknyttet T-baneringen som gir kort reisevei til Oslo sentrum, Oslo Met, UiO og BI Nydalen. 31-bussen går for øvrig 24 timer i døgnet til / fra byen. Ta bussen opp til Årvoll - her ligger Grefsenkollen Alpinsenter og inngangsportalen til friluftsparadiset Lillomarka. Flybussen går også fra Trondheimsveien (Rosenhoff) to ganger i timen.

-Rekreasjonsmuligheter:
Flotte grøntarealer i borettslaget med gode solforhold og mulighet for grilling og sosiale aktiviteter med gode naboer. Flere andre rekreasjonsområder som Torshovdalen, Torshovparken, Sofienbergparken og Botanisk Hage ligger kun en liten gåtur unna. For de treningsglade finnes det både Sats og Fresh Fitness i nærområdet.

-Servicetilbud:
Carl Berners Plass og Grünerløkka er bare en kort spasertur unna. Rett i nærheten finner du senteret Carl Berner Passasjen, med vinmonopol, en moderne KIWI dagligvarebutikk og Apotek. Grünerløkka og Torshov med sitt pulserende byliv er innen gangavstand. Her har du et meget godt utvalg av cafeer, butikker, spisesteder og mye annet. Det er også kort vei til Storo Storsenter med en rekke butikker, dagligvare, bank, apotek, frisør etc. På Storo finner man også ODEON Kino med landets største og mest moderne Kino med 11 saler og nesten 2000 seter!

Bebyggelse
Området rundt Rosenhoffgata består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse, nyere leilighetsbygg og enkelte næringslokaler på gateplan. Dette gir området et urbant og sammensatt preg, med en blanding av eldre

arkitektur og moderne byutvikling.

Bygningen i Rosenhoffgata 12B er en klassisk bygård oppført i 1890. Fasaden er utført i pusset og malt tegl med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Bygården går over fire etasjer, med kjeller og loft, og har adkomst via felles portrom og trapperom. Trapperommet har blant annet original malt smijernstrapp med flislagte repos og trinn, som underbygger byggets tidstypiske karakter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 01.09.1899. 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.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 29.07.2015.

Det foreligger byggetegninger for bruksendring datert 06.10.2014. Disse samsvarer i stor grad med dagens bruk av boligen, med unntak fra at dør på soverom er flyttet noe ut i gangen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at tinglyst seksjonering angir seksjon 3 med formål næring. Det foreligger imidlertid ferdigattest for bruksendring, og boligen benyttes i dag som bolig. Tilstandsrapporten opplyser at opprinnelig kontor i dag er soverom, opprinnelig WC er utvidet bad/WC, og opprinnelig butikk i dag er stue/kjøkken. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at seksjonens formål er reseksjonert/endret fra næring til bolig. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i dokumentasjonen og konferere megler ved spørsmål.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Byggesaker i nærområdet:
Saksnummer
202511194
Jørgen Løvlands gate 9 - gjenoppføring og ombygging - Villa Sorgenfri

Saksnummer
202603331
Rosenhoffgata 18 - rehabilitering og fasadeendring på likeretter

Saksnummer
202510903
Rosenhoffgata 7 B - brudd på brannskille ved flytting av kjøkken

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/226/53/3:
15.05.2026 - Dokumentnr: 537127 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.03.1987 - Dokumentnr: 17952 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 50/1029
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også 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:
Markedspakke med bolighefte kr. 22 000,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 9 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-

Utlegg:
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 4 500,-
Tilstandsrapport inkludert planskisse fra takstmann kr. 10 000,-
Boliginformasjon forretningsfører Usbl kr. 5 137,-
Eierskiftegebyr Usbl kr. 6 725,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Rosenhoffgata 12B

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	19 min

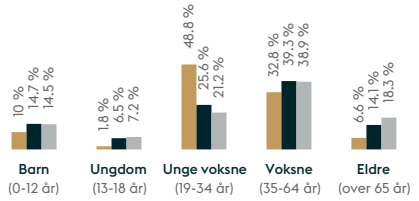
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.3 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	5 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	3 min
Torshovdalen	6 min
SATS Carl Berner	3 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Rosenhoffgata 12B , 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 53, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4492 **Eiendomsverdi ref nr:** WF5352

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i klassisk bygård oppført i 1890. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygårdens 1. etasje og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue er ca. 2,64 m. I tillegg disponerer leiligheten én loftsbod med gulvareal på ca. 4 m² og måleverdig areal på ca. 2,3 m².

Leiligheten holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2014: Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier (utført av BEST Totalentreprenør AS)
2016: Sikringsskapet ble oppgradert (utført av Elmesteren)
2021: Utskiftning av to stuevinduer (øvrige vinduer er skiftet ut i 2014–2016)
2022: Brannvarslingsanlegg utbedret/installert av Firesafe i regi av sameiet
2022: Skorsteinsløpene rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet
2025: Satt inn IKEA-kjøkken (benkeplate og oppvaskkum fra 2020 ble gjenbrukt)
2025: Varmekabel støpt i gulv i gang med termostat, varmefolie lagt i stue og soverom med termostat, montert spotter i tak med Plejd, montert Plejd på soverom, stikkontakter i stue og soverom, kjøkken med komfyrvakt, lys under overskap, stikk til oppvaskmaskin, vaskemaskin, ovn, kjøleskap og ventilasjon (utført av Bærum ELTEK AS)
2025: Avrettet gulv i stue og soverom (utført av W&N Bygg AS)
2025: Lagt ny parkett og listverk, samt overflater med unntak av dører og listverk
2025: Byttet soveromsdør
2025: Ny skyvedørsgarderobe i stue samt nye garderobeskap i soverom
2025: Byttet ut silikonfuger og malt himling på bad/wc
2025: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, saksnr: 5493182)
2026: Utbedring av jordfeil på varmekabel og byttet termostat på bad/wc (utført av M-TEK AS).

Selveierleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer, med kjeller og loft, oppført i 1890. Bygningen er fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Det er støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner består av murverk/gråstein og tre. Hovedbærekonstruksjonen er i murverk/teglstein. Fasaden er pusset og malt tegl med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Etasjeskiller består av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon er tekket med takstein/takplater. Adkomst til leiligheten skjer fra felles portrom til felles trapperom. Trapperommet har original malt smijernstrapp med flislagte repos og trinn. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 (stue), 2016 (soverom) og 2021 (stue). Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/40dB).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Flislagt gulv med varmekabel i entré. 1-stavs eikeparkett og varmefolie i soverom og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/murverk). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater. Downlights i stue/kjøkken. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,64 m. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpene ble rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Det er mulighet for å sette inn peis i stuen, men dette forutsetter at pipevanger/brannmur gjøres tilgjengelige, da disse i dag er kledd inn. Innvendige hvite, glatte dører. Ny dør til soverom planlagt i 2025. Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderobe fra 2025 med laminert front og speildør i stue. Diverse garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2014 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit høyglanslaminert front, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er lokalisert i himlingen over dusjsonen. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 med grå, glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Innredningen er takhøy/oppforet. Det er laminerte plater i imitert stein over kjøkkenbenken og benkebelysning under overskapene. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin i benkeskap. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, IKEA kjøle-/fryseskap, samt AEG induksjonstopp og stekeovn. IKEA kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Kjøkkeninnredningen er fra 2025, med unntak av benkeplate og oppvaskkum fra 2020 som ble gjenbrukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 120 liters Høiax varmtvannsbereder datert 02.10.2014, lokalisert over himlingen på bad/wc. Synlige vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert i himlingen på bad/wc. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig i soil-/støpejern. Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og kjøkken, samt friskluftstilførsel til stue og soverom. Det er i tillegg naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré og på bad/wc, samt varmefolie i stue/kjøkken og soverom. Downlights i stue/kjøkken. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektor og brannslukningsapparat. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygården. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang: 32A hovedsikring, digital strømavleser og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

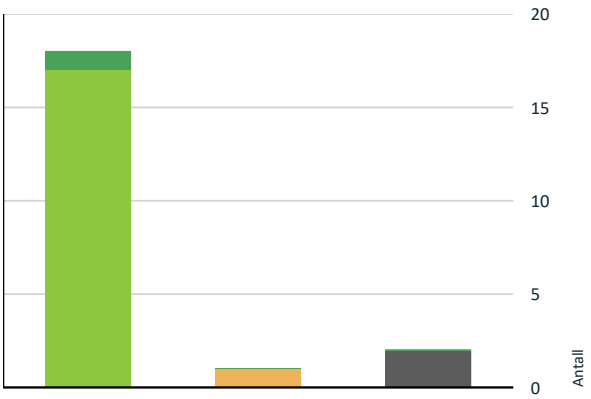
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger seksjoneringstegning. Opprinnelig kontor er i dag soverom. Opprinnelig WC er i dag utvidet bad/WC. Opprinnelig butikk er i dag stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 (stue), 2016 (soverom) og 2021 (stue). Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/40dB). Døren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall. Døren er malt på innsiden. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Klassisk bygård over 4 etasjer, med kjeller og loft, oppført i 1890. Bygningen er fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Det er støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner består av murverk/gråstein og tre. Hovedbærekonstruksjonen er i murverk/teglstein. Fasaden er pusset og malt tegl med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Etasjeskiller består av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon er tekket med takstein/takplater. Adkomst til leiligheten skjer fra felles portrom til felles trapperom. Trapperommet har original malt smijernstrapp med flislagte repos og trinn. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Flislagt gulv med varmekabel i entré. 1-stavs eikeparkett og varmefolie i soverom og stue/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/murverk).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater. Downlights i stue/kjøkken. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,64 m.

Tilstandsrapport

Vedlikehold: Gulvet i stue og soverom ble avrettet i 2025. Det er lagt nye gulvfliser i entré og nytt parkettgulv med listverk, samt malt overflater med unntak av dører og listverk i 2025. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller består trolig av trebjelker, stubbloft med isolasjon, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget. Det antas at det er isolert med leirfylling, sagflis eller koks som ligger på stubbloftet mellom bjelkene. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG EL Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpene ble rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Det er mulighet for å sette inn peis i stuen, men dette forutsetter at pipevanger/brannmur gjøres tilgjengelige, da disse i dag er kledd inn. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløp er sameiets ansvarsområde.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite, glatte dører. Ny dør til soverom planlagt i 2025. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe fra 2025 med laminert front og speildør i stue. Diverse garderobeskap på soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2014 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeidet ble utført av BEST Totalentreprenør AS. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med omgjøring av lokaler fra næring til bolig. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Himlingen ble malt i 2025.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

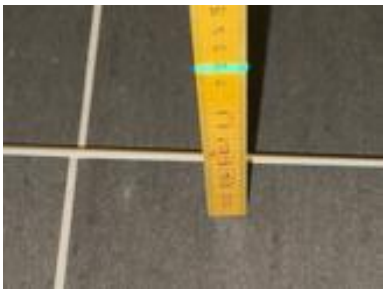
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 38 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Dusjsonen er nedfliset. Det er ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Silikonfuger i dusjsone ble byttet ut i 2025. I 2026 ble jordfeil på varmekabel utbedret, og termostat ble byttet (arbeid utført av M-TEK AS).

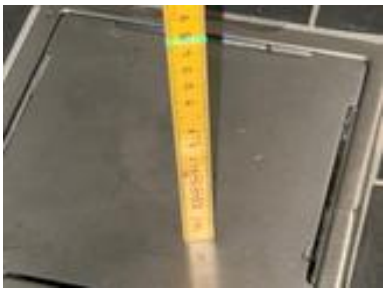
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 148 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring. Smøremembran på vegger. Ref. dokumentasjon fra Best Totalentreprenør AS. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte.

Servantinnredning med hvit høyglanslaminert front, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning.

Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj.

Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er lokalisert i himlingen over dusjsonen. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og trfiberplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 med grå, glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Innredningen er takhøy/oppforet. Det er laminerte plater i imitert stein over kjøkkenbenken og benkebelysning under overskapene. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for vaskemaskin i benkeskap. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, IKEA kjøle-/fryseskap, samt AEG induksjonstopp og stekeovn. IKEA kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Kjøkkeninnredningen er fra 2025, med unntak av benkeplate og oppvaskkum fra 2020 som ble gjenbrukt.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert i himlingen på bad/wc. Røranlegget til bad/wc ble oppgradert i 2014. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet og på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røranlegg i til servant på bad/wc



Røranlegg i kjøkken



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Røranlegget på bad/wc og kjøkken er delvis fornyet i perioden 2014–2025. Hovedstrekket er trolig i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og kjøkken, samt friskluftstilførsel til stue og soverom. Det er i tillegg naturlig friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters Høiax varmtvannsbereder datert 02.10.2014, lokalisert over himlingen på bad/wc. Elektrisk tilkobling er ukjent, da dette ikke er synlig fra inspeksjonsluken. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

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

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder over himling på bad/wc

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré og på bad/wc, samt varmefolie i stue/kjøkken og soverom. Downlights i stue/kjøkken. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektor og brannslukningsapparat. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygården.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.



Brannsentral i felles oppgang utenfor leiligheten

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang: 32A hovedsikring, digital strømavleser og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

2016: Sikringsskapet ble oppgradert (utført av Elmesteren).
2025: Varmekabel støpt i gulv i gang med termostat, varmefolie lagt i stue og soverom med termostat, montert spotter i tak med Plejd, montert Plejd på soverom, stikkontakter i stue og soverom, kjøkken med komfyrvakt, lys under overskap, stikk til oppvaskmaskin, vaskemaskin, ovn, kjøleskap og ventilasjon (utført av Bærum ELTEK AS).
2025: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, saksnr: 5493182).
2026: Utbedring av jordfeil på varmekabel og byttet termostat på bad/wc (utført av M-TEK AS).

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført kontroll av elektriske anlegget i 2025. Utført av Elvia, saksnr: 5493182.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
1.Etasje	34			34	
SUM	**34**	**2**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
1.Etasje	Entré, bad/wc, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med gulvareal på ca. 4 m² og måleverdig areal på ca. 2,3 m² (BRA-e).

1.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue er ca. 2,64 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger seksjoneringstegning. Opprinnelig kontor er i dag soverom. Opprinnelig WC er i dag utvidet bad/WC. Opprinnelig butikk er i dag stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Nicolai Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	53		3	476.3 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse
Rosenhoffgata 12B

Hjemmelshaver
Nicolai Rosted Haugland

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rosenhoffgate 12	50 / 1029	Boligbyggelaget USBL	985492034

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 8 986 31.12.2025	Kr. 14 050 11.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i klassisk bygård fra århundreskiftet med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff/Sinsen i Oslo kommune. Kort avstand til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. I nærområdet er det godt utvalg av forretninger, restauranter, treningssenter (Fresh Fitness & ELIXIA) og øvrige servicefasiliteter. Det er gangavstand til omkringliggende bydeler som Grünerløkka, Torshov og Carl Berner. Veien er også kort til Nydalen som er i stor utvikling hvor bl.a. Handelshøyskolen BI ligger. Forøvrig kort avstand til gode tur-/rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Torshovdalen, Torshovparken, Ola Narr, Sofienberparken og Tøyenparken. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 476,3 m². Felles asfaltert bakgård med sykkelparkering og noe beplantning/plantekasser. Bakgården er avlåst via felles portrom fra Rosenhoffgata.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 3.342,- pr.mnd (inkl.bla. kommunale avgifter, felles bygningforsikring, forretningsførsel, kapitalkostnader m.m).

Boder: Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 4 m² og måleverdig areal på ca. 2,3 m².

Parkering: I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	SP2597022			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	13.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	15.05.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	15.05.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Eier	13.05.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WF5352

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicolai Rosted Haugland	9578-5999-4-3393049	2026-05-11 11:28:10

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosenhoffgata 12B, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Nicolai Rosted Haugland

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2597022
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BEST Totalentrepenør AS 15.10.2014: Bad/toalett, Rørlegger nytt sluk, avløp og vann på bad og kjøkken, Lage nytt undergulv på bad, Fore ned tak og legge opp til/tilkoble avtrekk på eksisterende ventilasjon, Kle alle vegger med våtromsplater på bad, Legge varmekabler på badegulv m/ termostat, Ny banemembran gulv og smøremembran vegger, Legge nye fliser på badevegger og gulv, Nymontere dusj, toalett og servant med underskap, Montere avtrekksvifte på bad M-TEK AS 09.01.2026: Jordfeil på varmekabel utbedret. Ny endeavslutning ble montert, tilkoblet og testet på ny termostat. Egen innsats 2026: Flislagt 4 fliser etter utbedring av varmekabel. Byttet ut silikonfuger, malt baderomstaket.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BEST Totalentrepenør AS 15.10.2014 i henhold til punkt 1.

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

Nei

Eventuell kommentar: Omgjøringer søkt og godkjent av Plan og Bygg. i forbindelse med omgjøring fra næring til bolig 2014

---

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: Brannvarslingsanlegg utbedret/installert av Firesafe i regi av sameiet i 2022/2023. Skorsteinsløpene rehabilitert og klargjort for installasjon av peis i regi av sameiet i 2022. Flere brannsikringstiltak utført i bygget av NORSK BRANNVERN AS i regi av sameiet i 2026. Byttet to stk vinduer i 2021 i regi av sameiet. Reparasjon av taklist utvendig fasade i 2026 i regi av sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Uvisst

---

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: M-TEK AS, utbedring av varmekabel og bytte av termostat bad, 2026 Bærum ELTEK AS 2025: Varmekabel støpt i gulv i gang med termostat, varmefolie lagt i stue og soverom med termostat, montert spotter i tak med plejd, montert plejd soverom, stikkkontakter stue og soverom, kjøkken med komfyrvakt, lys under overskap, stikk til oppvask, vaskemaskin, ovn, kjøleskap, ventilasjon

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 27.10.2025

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert nye rør under kjøkkenvask i forbindelse med nytt kjøkken og installasjon av nye hvitevarer 04.2025, med støtte av faglært.

---

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: BEST Totalentrepenør AS 15.10.2014 omgjøring fra næring til bolig.

---

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: W&N bygg AS, avrettet gulv stue og soverom, 2025. Lagt ny parkett og listverk med egeninnsats og støtte av faglært, byttet soveromsdør, malt samtlige overflater med unntak av dører og listverk. Nytt garderobeskap stue og nye garderobeskap soverom. Nytt kjøkken med nye hvitevarer, beholdt vask og benkeplate fra forrige kjøkken.

---

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?

Ja

Beskriv: Utbedret jordfeil på varmekabel i baderomsgulv.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jordfeil oppdaget på varmekabel bad etter el-kontroll. Utbedret av elektriker.

---

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

Ja

Beskriv: Gulv avrettet grunnet noe høydedifferanse.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Feil på callinganlegg ved port. Meldt fra til styret.

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: Takst i forbindelse med kjøp i 2021.

---

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? Takst i forbindelse med kjøp i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 64-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nicolai Rosted Haugland	**2026-05-11**

Identifikasjon

Nicolai Rosted Haugland

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



INNKALLING 2026

Sameiet Rosenhoffgate 12

Tirsdag 10.03.2026 kl. 17:00

Hos Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A, 2. etg.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Rosenhoffgate 12

Møtet finner sted tirsdag 10.03.2026 kl. 17:00 -

Hos Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A, 2. etg.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Rosenhoffgate 12 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.
Styrets foreslåtte honorar for styreperioden 2025-2026 fremlegges på årsmøtet.

4. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgt. 12 A (2024-2026)
Styremedlem Truls Moholt, Rosenhoffgata 12 A (2025-2027)
Styremedlem Stig Andresen, Rosenhoffgt. 12 D (2025-2027)
Varamedlem Gil Moniz Teixeira, Rosenhoffgt. 12 A (2025-2026)
Varamedlem Kaia Kristina Furnes, Rosenhoffgt. 12 A (2025-2026)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Ann Høgh Gunnertoft ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stig Andresen ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.
Styremedlem Truls Moholt ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Gil Moniz Teixeira ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Kaia Kristina Furnes ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**195 250**	**154 572**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	22 534	72 292
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-34 278	-31 614
B. Endring arbeidskapital	**-11 744**	**40 678**
C. Arbeidskapital	**183 505**	**195 250**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	247 104	281 364
Kortsiktiggjeld	-63 598	-86 114
C Arbeidskapital	**183 505**	**195 250**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Rosenhoffgate 12

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	826 516	687 628	703 000	750 298
Sum leieinntekt		**826 516**	**687 628**	**703 000**	**750 298**
Sum inntekt		**826 516**	**687 628**	**703 000**	**750 298**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 870	7 431	7 000	7 698
Styrehonorar	2	70 000	52 700	52 700	54 600
Driftskostnad					
Energikostnad		13 379	10 154	13 000	13 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	108 670	41 013	30 600	39 000
Kommunale avgifter/renovasjon		167 951	155 967	172 000	174 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	2 578	3 141	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	74 610	16 541	0	43 000
Forretningsførerhonorar		62 822	60 464	63 000	65 700
Andre honorar	6	5 280	3 625	1 000	3 000
TV/bredbånd		52 601	50 137	51 000	55 000
Kontingenter og gaver		2 200	2 130	2 200	2 300
Forsikringer		213 534	190 149	214 000	235 000
Andre kostnader	7	2 923	3 894	1 000	2 200
Sum kostnad		**786 418**	**597 345**	**608 500**	**695 498**
Driftsresultat		**40 098**	**90 283**	**94 500**	**54 800**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 424	6 027	0	0
Rentekostnad		20 988	24 019	22 000	17 500
Netto finansposter		**17 564**	**17 992**	**22 000**	**17 500**
Årsresultat		**22 534**	**72 292**	**72 500**	**37 300**
Overført sameiekapital		22 534	72 292	0	0
SUM OVERFØRINGER		**22 534**	**72 292**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Rosenhoffgate 12

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 228	0
Andre kortsiktige fordringer		3 433	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 229	107 848
Innestående konsernkonto og bank		125 213	173 515
Sum omløpsmidler		**247 104**	**281 364**
SUM EIENDELER		**247 104**	**281 364**

Balanse 2025 Sameiet Rosenhoffgate 12

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-71 739	-94 272
Sum opptjent egenkapital		**-71 739**	**-94 272**
Sum egenkapital	**8**	**-71 739**	**-94 272**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	255 244	289 522
Sum langsiktig gjeld		**255 244**	**289 522**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 433	0
Leverandørgjeld		58 730	53 385
Skyldig off. myndigheter		0	31 320
Påløpne renter		99	121
Annen kortsiktig gjeld		1 336	1 288
Sum kortsiktig gjeld		**63 598**	**86 114**
Sum gjeld		**318 842**	**375 636**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**247 104**	**281 364**

Sted:_____ Dato:_____

Ann Høgh Gunnertoft	Truls Moholt	Stig Andresen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 15 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 53 i Oslo kommune. Eiertom 476,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polisenr. SP2597022.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	570 532	550 884
3610 Sameieinnbetalinger	118 664	0
3617 Leieinntekter diverse I	30 901	30 576
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	51 105	50 580
3650 Innkrevde felleskostn. renter	20 471	23 419
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	34 843	32 169
Sum	**826 516**	**687 628**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 431
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	52 700
Sum	**79 870**	**60 131**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	68 500	0
6361 Fast renhold	33 957	32 052
6362 Skadedyrutryddelse	3 023	8 961
6392 Containerleie/tømming	2 741	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	449	0
Sum	**108 670**	**41 013**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	2 190	0
6552 Driftsmateriell	388	3 141
Sum	**2 578**	**3 141**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	50 557	10 246
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6641 Malerarbeider	3 564	0
6643 Glassarbeid/Vindu	8 489	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	6 295
Sum	**74 610**	**16 541**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 280	3 625
Sum	**5 280**	**3 625**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	663	0
7770 Betalingskostnader	1 152	958
7773 Omkostninger innkreving	1 108	1 534
7790 Andre kostnader	0	1 400
7792 Øredifferanse	0	2
Sum	**2 923**	**3 894**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-94 272	22 533	-71 739
Sum opptjent egenkapital	**-94 272**	**22 533**	**-71 739**
Sum egenkapital	**-94 272**	**22 533**	**-71 739**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207358304**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.10 %
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	453 216
Lånesaldo 01.01:	289 522
Avdrag i perioden:	34 278
Lånesaldo 31.12:	**255 244**
Saldo 5 år frem i tid:	39 474

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207358304	1	37 770	37 770
	1	34 524	34 524
	1	21 246	21 246
	2	18 295	36 590
	2	15 639	31 278
	3	15 344	46 032
	1	14 754	14 754
	1	12 688	12 688
	1	12 393	12 393
	1	4 004	4 004
	1	3 963	3 963

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rosenhoffgate 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rosenhoffgate 12

Styreleder	Ann Høgh Gunnertoft (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Stig Andresen (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Truls Moholt (sign.)	03.02.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 10.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenhoffgate 12

Tirsdag 10.03.2026 kl. 17:00 - Hos Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann Høgh Gunnertoft.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl. sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 5 (6 etter sak 3)
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5 (6 etter sak 3)

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.
Styrets foreslåtte honorar for styreperioden 2025-2026 fremlegges på årsmøtet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 54.600,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Ann Høgh Gunnertoft ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Ann Høgh Gunnertoft for 2 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stig Andresen ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.
Styremedlem Truls Moholt ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Gil Moniz Teixeira ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Kaia Kristina Furnes ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Josefine Gjerde for 1 år.
Valgt ble: Lene Olsen for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A (2026-2028)
Medlem: Truls Moholt, Rosenhoffgata 12 A (2025-2027)
Medlem: Stig Andresen, Rosenhoffgata12 D (2025-2027)
Vara: Josefine Gjerde, Rosenhoffgata 12 A (2026-2027)
Vara: Lene Olsen, Rosenhoffgata 12 A (2026-2027)

Protokoll for Sameiet Rosenhoffgate 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	10.03.2026
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	10.03.2026
Protokollvitne	Ann Høgh Gunnertoft (sign.)	10.03.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Rosenhoffgate 12

Onsdag 12.03.2025 kl. 17:00
Hos Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A, 2. etg.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Rosenhoffgate 12

Tid og sted:
onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - Hos Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A, 2. etg.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kontakt skal foregå til styrets epost
- 5.2 Utbedring av brannrisiko før ny kontroll av bygård, Oslo Brann og Redning.

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for *styreperioden 2024-2025*, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Grunnet ufattelig mye mer jobb i styret, enn først antatt, ønskes det å godtgjøre arbeidet økonomisk til styret i form av ekstra honorar. Dette både grunnet manko på styremedlemmer, men også saker som ikke har kunne vente. I tillegg er der ikke stor lyst blant andre beboer til å faktisk sitte i styret og gjøre en innsats for øvrige beboer. Å være i styret, bør være verdt innsatsen, hvilket det ikke er dags dato. Begge medlemmer har fulltidsjobb i tillegg + familie, men bruker begge mange timer i måneden på denne ekstra jobben.

Skal styret være tilgjengelig i helg, ferie og kveld, da bør betalingen avspeile forventningen beboere har til styret i den gjeldende periode som har vært. Jobb på ugunstige tidspunkter av døgnet. Dette også for å bedre HMS forholdene for styret.

Et eksempel er 4 timer i uken pr. styremedlem. Det er 212 timer i året pr. styremedlem. Timelønn på X (300 kr.) = 63.000 pr. styremedlem.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 126.000,- godkjennes ?

5. Andre saker

5.1 Kontakt skal foregå til styrets epost

Alt kontakt fra beboere til styret, skal sendes på epost til styret sin e-post:
styretr12@gmail.com

Dette gjelder både meglere i forhold til salg av leilighet, firmaer og beboere eller leietaker som ønsker å kontakte styret. Dette for å holde alt dokumentasjon til styret på en samlet plass, slik styrets private e-poster ikke blir brukt til styrejobb.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Utbedring av brannrisiko før ny kontroll av bygård, Oslo Brann og Redning.

Udbedring grunnet flere avvik fra Oslo Brann og Redning.
Deadline er snart.
- Tilbud på udbedring må innhentes og Oslo Brann og Redning må godkjenne - udbedringsfirmaet.
- Udbedringen må gjøre.
- Oslo Brann og Redning må på ny kontroll i bygården og felles arealene.

Alle leiligheter må i tillegg ha brannslukningsmidler. Se vedtekter.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder, Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A
Styremedlem, David Bogen, Rosenhoffgata 12 C
Styremedlem, Sidner Ihle Tande, Rosenhoffgata 12 A
Varamedlem, Gil Moniz Teixeira, Grenseveien 56
Varamedlem, Kaia Kristina Furnes, Rosenhoffgata 12 A

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem David Bogen, Rosenhoffgata 12 C, ble valgt i 2023 for 2 år.
Styremedlem Sidner Tande, Rosenhoffgata 12 A, ble valgt i 2024 for 2 år.
Sidner har flyttet fra borettslaget 30.10.24.

David Bogen tar gjenvalg ?
Truls Moholt, Rosenhoffgata 12 A stiller som kandidat.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Gil Moniz Teixeira, Rosenhoffgt. 12 A ble valgt i 2024 for 1 år.
Varamedlem Kaia Kristina Furnes, Rosenhoffgt. 12 A ble valgt i 2024 for 1 år.

Begge tar gjenvalg ?

Som varamedlem, bør også de kunne være behjelpelige i styret, når styret ikke rekker til. Varemedlemmer bør kunne svare på enkle spørsmål og selv søke opp svar for beboer og seg selv.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**154 572**	**150 937**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	72 292	34 331
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-31 614	-30 697
B. Endring arbeidskapital	**40 678**	**3 634**
C. Arbeidskapital	**195 250**	**154 572**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	281 364	350 147
Kortsiktiggjeld	-86 114	-195 575
C Arbeidskapital	**195 250**	**154 572**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Rosenhoffgate 12

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	687 628	627 131	687 576	703 000
Sum leieinntekt		**687 628**	**627 131**	**687 576**	**703 000**
Sum inntekt		**687 628**	**627 131**	**687 576**	**703 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 431	7 091	7 000	7 000
Styrehonorar	2	52 700	50 288	52 700	52 700
Driftskostnad					
Energikostnad		10 154	18 043	20 000	13 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	41 013	41 180	39 576	30 600
Kommunale avgifter/renovasjon		155 967	134 934	155 000	172 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	3 141	773	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	16 541	31 236	1	0
Forretningsførerhonorar		60 464	57 366	60 000	63 000
Andre honorar	6	3 625	458	2 000	1 000
TV/bredbånd		50 137	48 186	51 000	51 000
Kontingenter og gaver		2 130	2 148	2 000	2 200
Forsikringer		190 149	176 055	190 000	214 000
Andre kostnader	7	3 894	7 107	1 000	1 000
Sum kostnad		**597 345**	**574 865**	**580 277**	**608 500**
Driftsresultat		**90 283**	**52 266**	**107 299**	**94 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 027	5 320	0	0
Rentekostnad		24 019	23 254	24 000	22 000
Netto finansposter		**17 992**	**17 935**	**24 000**	**22 000**
Årsresultat		**72 292**	**34 331**	**83 299**	**72 500**
Overført sameiekapital		72 292	34 331	0	0
SUM OVERFØRINGER		**72 292**	**34 331**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Rosenhoffgate 12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 388
Andre kortsiktige fordringer		0	187
Forskuddsbetalte kostnader		107 848	100 590
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		173 515	246 981
Sum omløpsmidler		**281 364**	**350 147**
SUM EIENDELER		**281 364**	**350 147**

Balanse 2024 Sameiet Rosenhoffgate 12

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-94 272	-166 564
Sum opptjent egenkapital		**-94 272**	**-166 564**
Sum egenkapital	**8**	**-94 272**	**-166 564**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	289 522	321 136
Sum langsiktig gjeld		**289 522**	**321 136**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 385	193 964
Skyldig off. myndigheter		31 320	0
Påløpne renter		121	132
Annen kortsiktig gjeld		1 288	1 479
Sum kortsiktig gjeld		**86 114**	**195 575**
Sum gjeld		**375 636**	**516 711**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**281 364**	**350 147**

Sted:_____ Dato:_____

Ann Høgh Gunnertoft Styreleder	Sidner Ihle Tande Styremedlem	David Bogen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 15 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 53 i Oslo kommune. Eiertom 476,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polisenr. SP2597022.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	550 884	528 720
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	30 576	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	50 580	44 820
3650 Innkrevde felleskostn. renter	23 419	22 416
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	32 169	31 175
Sum	**687 628**	**627 131**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 431	7 091
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	52 700	50 288
Sum	**60 131**	**57 379**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	32 052	30 576
6362 Skadedyrutryddelse	8 961	8 654
6392 Containerleie/tømming	0	1 950
Sum	**41 013**	**41 180**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	143
6552 Driftsmateriell	3 141	630
Sum	**3 141**	**773**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	0	7 871
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 246	13 365
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	6 295	0
Sum	**16 541**	**31 236**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 625	458
Sum	**3 625**	**458**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	533
7770 Betalingskostnader	958	971
7773 Omkostninger innkreving	1 534	192
7790 Andre kostnader	1 400	5 410
7792 Øredifferanse	2	0
Sum	**3 894**	**7 107**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-166 564	72 292	-94 272
Sum opptjent egenkapital	**-166 564**	**72 292**	**-94 272**
Sum egenkapital	**-166 564**	**72 292**	**-94 272**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207358304**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	453 216
Lånesaldo 01.01:	321 136
Avdrag i perioden:	31 614
Lånesaldo 31.12:	**289 522**
Saldo 5 år frem i tid:	89 908

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207358304	1	42 843	42 843
	1	39 161	39 161
	1	24 099	24 099
	2	20 752	41 504
	2	17 740	35 480
	3	17 405	52 215
	1	16 735	16 735
	1	14 392	14 392
	1	14 058	14 058
	1	4 542	4 542
	1	4 495	4 495

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rosenhoffgate 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rosenhoffgate 12

Styreleder	Ann Høgh Gunnertoft (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Sidner Ihle Tande (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	David Bogen (sign.)	07.02.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Rosenhoffgate 12

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ann Høgh Gunnertoft
Styremedlem, David Bogen
Styremedlem, Sidner Ihle Tande
Varamedlem, Gil Moniz Teixeira
Varamedlem, Kaia Kristina Furnes

Styret i Sameiet Rosenhoffgate 12 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Rosenhoffgate 12 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Rosenhoffgate 12 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 985492034
Sameiet Rosenhoffgate 12 består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Sameiet har ikke revisor.

Forsikring

Sameiet Rosenhoffgate 12 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF,
avtalenr SP2597022. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Sameiet Rosenhoffgate 12 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak i 2023 ble Firesafe installert
- Tiltak i 2024 ble der ryddet i felles arealene for å forebygge brann og vei ut
- Tiltak i 2024 kontroll fra Oslo brann og redning av el-anlegg
- Tiltak i 2025 udbedring av avvik fra Oslo brann og redning
- Beboere er informert om å gå ut, sjekke på branntavla hvor brann har oppstått, ringe 110 og ta seg selv ut av bygget.
- 2025 styret utfører månedlige vernerunder m. sjekk av fellesarealer og rømningsveier
- Dette dokumenteres i trappeoppgang A + B.
- Årlig kontroll m. Firesafe gjennomføres of dokumneteres
- Dette lages i HMS mappe, rapport fra Firesafe m.m.
- 2025 sende ut e-post til beboere m. krav til slukkingsutstyr i hver leilighet.

Styrets arbeid

Styrearbeidet kort fortalt:

- Vinduene og diverse klager der har fulgt med (års lang prosess)
- Peis og pipe utbedring
- Firesafe og brann kontroll forbedring
- Fasaden og innhentning av tilbud
- Maling x flere av tagging
- Innkalling til dugnader
- Advokat sak
- Kontakt av diverse meglere i forhold til salg
- Redigering av vedtekter
- Korrigering av A og B utgifter
- Megler mellom beboer grunnet bod forvirring
- Opprydning av felles arealer
- Planlegg avhentning av søppel fra kjelleren
- Avfuktning og maskine til kjeller v. Salg (A.)
- Brann kontroll v. Oslo brann og redning
- Hente tilbud ang. Forbedring av samme

Og mere til...

27.02.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 12.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenhoffgate 12 onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 -

Hos Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgata 12 A, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann Høgh Gunnertoft.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 fulgte innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 70.000,- gjelder for *styreperioden 2024-2025,* og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Økningen på kr. 17.300,- sammenlignet med styreperioden 2023-2024, skyldes ekstraordinært mye styrearbeid i perioden 2024-2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kontakt skal foregå til styrets epost

Alt kontakt fra beboere til styret, skal sendes på epost til styret sin e-post:
styretr12@gmail.com

Dette gjelder både meglere i forhold til salg av leilighet, firmaer og beboere eller leietaker som ønsker å kontakte styret. Dette for å holde alt dokumentasjon til styret på en samlet plass, slik styrets private e-poster ikke blir brukt til styrejobb.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Utbedring av brannrisiko før ny kontroll av bygård, Oslo Brann og Redning.

Udbedring grunnet flere avvik fra Oslo Brann og Redning.
Deadline er snart.
- Tilbud på udbedring må innhentes og Oslo Brann og Redning må godkjenne - udbedringsfirmaet.
- Udbedringen må gjøre.
- Oslo Brann og Redning må på ny kontroll i bygården og felles arealene.

Alle leiligheter må i tillegg ha brannslukningsmidler. Se vedtekter.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Truls Moholt for 2 år.

Valgt ble: Stig Andresen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Gil Moniz Teixeira for 1 år.

Valgt ble: Kaia Kristina Furnes for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Ann Høgh Gunnertoft, Rosenhoffgt. 12 A (2024-2026)
Medlem: Truls Moholt, Rosenhoffgata 12 A (2025-2027)
Medlem: Stig Andresen, Rosenhoffgt. 12 D (2025-2027)
Vara: Gil Moniz Teixeira, Rosenhoffgt. 12 A (2025-2026)
Vara: Kaia Kristina Furnes, Rosenhoffgt. 12 A (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Rosenhoffgate 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	12.03.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Ann Høgh Gunnertoft (sign.)	12.03.2025

Vedtekter

Sameiet Rosenhoffgata 12
Org.nr. 985 492 034

Vedtatt på årsmøte 09.05.1999
Endret på ekstraordinært årsmøte 08.11.17
Endret på årsmøte 05.04.18
Sist endret på årsmøte 14.03.2024

§1 - Generelt
Eiendommen, gnr. 226, bnr. 53, Rosenhoffgata 12 i Oslo Kommune er tilhørende sameiet mellom eierne av de 15 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.
Eierseksjon 1-13 er ansvarlig for alle vedlikeholdsutgifter for frontbygget (12A og B), mens Eierseksjon 14-15 er ansvarlig for alle vedlikeholdsutgifter for bakbygget (12C og D).
Alle eierseksjoner er ansvarlig for alle vedlikeholdsutgifter for utvendige fellesområder.
For hver eierseksjon er det fastsatt en fordelingsnøkkel basert på de enkelte bruksenheters bruttoareal.

Tomten, inngangsparti inkl. port, sykkelskur, platting og annet som er en del av det utvendige området innenfor porten, er utvendige fellesarealer. Innvendige områder i frontbygget (12A og B) som ikke er i henhold til seksjoneringssøknaden som trapperom, kjellere og loft, er fellesarealer for bygg 12 A og B.

§2
Hver av eierne har, overensstemmende med tinglyst fordelingsliste, eksklusiv disposisjonsrett over sin egen leilighet, med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de husordensregler styret fastsetter.

Det er inngått avtale om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder. Denne avtalen er bindene for alle nåværende og framtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§3 - Kostnader
Fellesutgiftene som bl.a. omfatter offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, samt forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmester samt utvendig vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer, fordeles i forhold til fordelingsnøkkelen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg, bredbånd og balkonger som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

Premie for bygningsforsikring fordeles etter fordelingsnøkkelen, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiftene.

De antatte fellesutgifter fordeles på seksjonssameierne i forhold til fordelingsnøkkelen med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjettet ved hvert års begynnelse med eventuell justering ved årets slutt. Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til vedtektene og etter eierseksjonsloven.

§4 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§6 - Ordinært årsmøte
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Hver eierseksjon har 1 stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager, jfr. Eierseksjonslovens § 41.

Årsmøtet skal behandle:
1. Foregående kalenderårs regnskap.
2. Valg av styremedlemmer, valg av varamann til styret, samt valg av revisor.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§7 - Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonssameierne som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Møtet skal varsles minst tre dager i forveien, jfr. Eierseksjonslovens § 43/42.

§8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

(2) 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.

§9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene.

§10 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

§11 - Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 4

§12 - styret
Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet blant seksjonseierne, og skal bestå av tre medlemmer samt en varamann.
Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlem sin funksjonstid er ett år. Gjenvalg er tillatt.
Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.
Styret kan ansette forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.
To styremedlemmer i felleskap er tildelt signatur.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

§13 - Pant og pålegg om salg
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §31. 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 er kommet inn en søknad til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst seks måneders varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon jfr. § 38 i Eierseksjonsloven.

§14 - Tvist
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§15 - Forholdet til eierseksjonsloven
Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av (LOV 16.06.2017 nr. 65) for sameieforholdet.

Styrets forslag til reviderte-
husordensregler for Sameiet Rosenhoffgata 12

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Rosenhoffgata 12. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

§ 2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. **Søndag-torsdag kl. 23.00 - 07.00, fredag-lørdag 24.00-08.00** må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Beboere skal unngå høylydt ferdsel og tale i bakgården og fellesarealer i dette tisdsrommet.

Varsling om fravik fra dette må varsels 7 dager før ved å henge opp varsel på oppslagstavler.

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag - fredag kl. 08.00 – 20.00, lørdag kl. 11.00 – 17.00 og søndag/helligdager kl. 12.00 – 17.00.

Ved oppussing av leilighet som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

§ 3 Dyr

Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal søknad om dyrehold sendes til styret. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig.

§ 4 Sikkerhet og brannvern

Det er FORBUDT å røyke eller bruke ild i felles innearealer. De som røyker i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene etterpå.

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat.

§ 5 Søppel

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og bare legges i søppelcontainere som står i bakgården. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.

§ 6 Dører og ringeapparater

Porten og dørene til trapperommene skal **alltid holdes låste.** Det samme gjelder dører til kjelleren og loftet. De som ønsker å merke ringeapparatene skal legge den nye lappen inn **under** knappene for ringeapparatene. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne merkelapper utenpå trykknappene, slike navnelapper kan fjernes av sameiet.

§ 7 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret

§ 8 Sykler

Sykler skal festes til sykkelstativene som står i bakgården, ikke stå løst. Det er forbudt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på alle sameiets fellesområder.

§ 9 Ivaretakelse/varsling

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon.

Ved bygging/rehabilitering av våtrom er selveier pliktig til å legge frem ferdigattest til styret.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere og påse at styret har en oppdatert liste med navn, e-post - adresse og telefonnummer til beboere i sameiet.

§ 10 Dugnader

Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest 2 uker etter.

§ 11 Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Rosenhoffgata 12 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet. Herværende ordensregler vedtas på sameiermøtet 27.04.17

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201417388-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 29.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENHOFFGATA 12A	Eiendom:	226/53/0/0
Tiltakshaver:	MAROMA EIENDOM AS	Adresse:	Søndre Sprovei 35 A, 1454 FAGERSTRAND
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ROSENHOFFGATA 12 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417388			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	22.12.2014	1/15
Plan underetasje	A-04	22.12.2014	1/20
Plan 1 etasje	A-03	22.12.2014	1/21
Fasade	A-05	22.12.2014	1/22
Snitt	A-10	12.01.2015	5/5
Fasade mot bakgård	A-08	09.01.2015	5/6

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.07.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

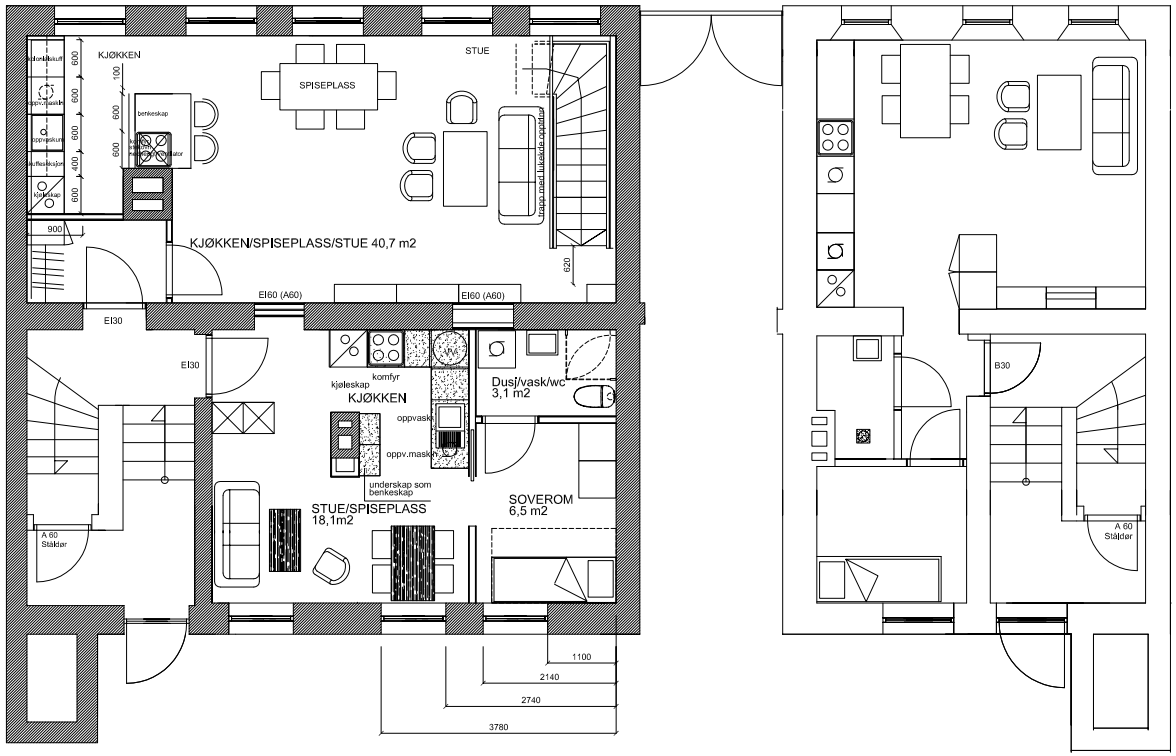
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MAROMA EIENDOM AS, Søndre Sprovei 35 A, 1454 FAGERSTRAND, richard@maromaeiendom.no



221214	A	Søknad i ett trinn	js
DATO	REV	REVISJON OMFATTER	SIGN

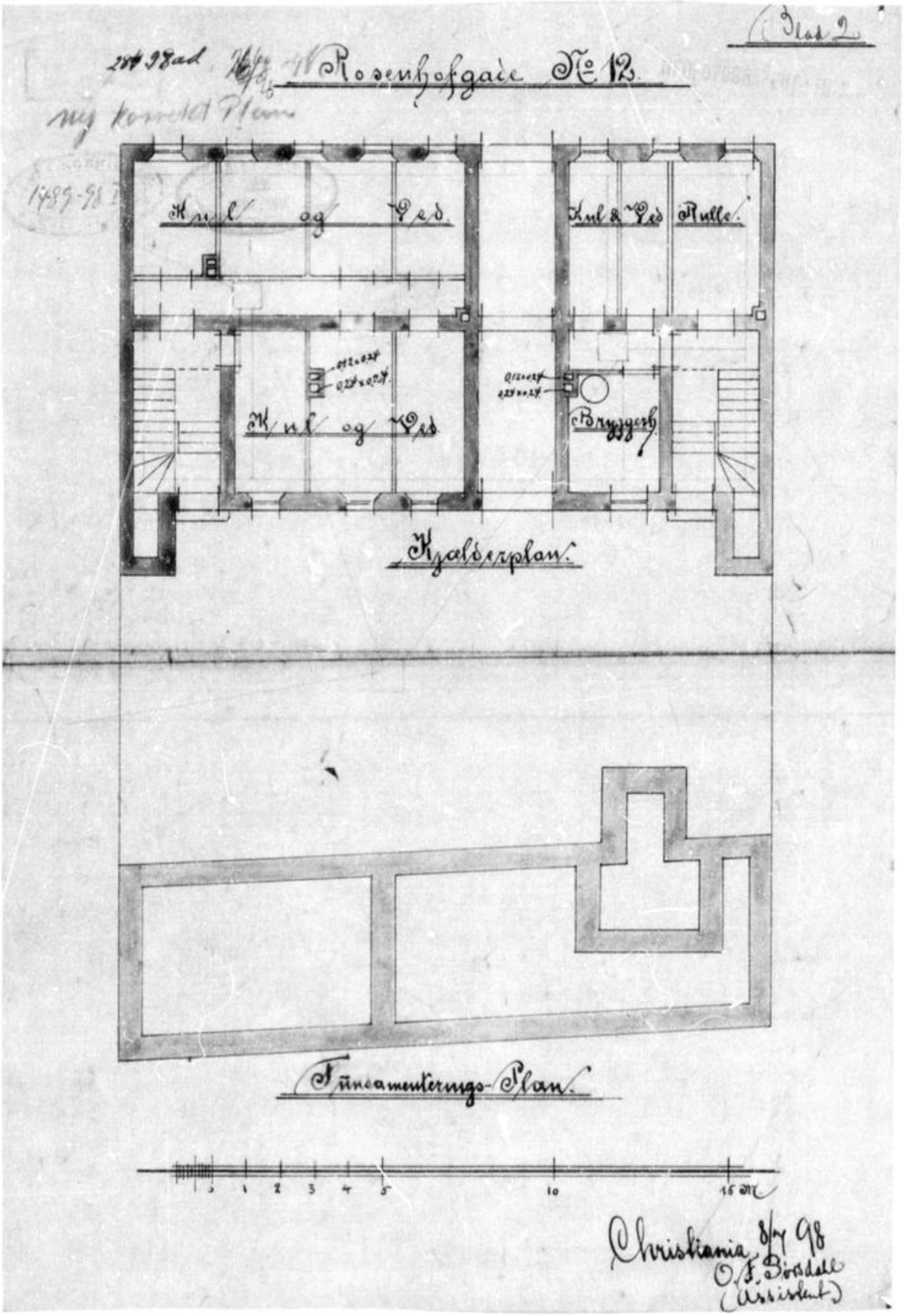
Rosenhoffgaten 12
Gnr. 226 bnr. 53

Bruksendring til bolig
Framtidig plan 1

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A-03	1:75	061014	A

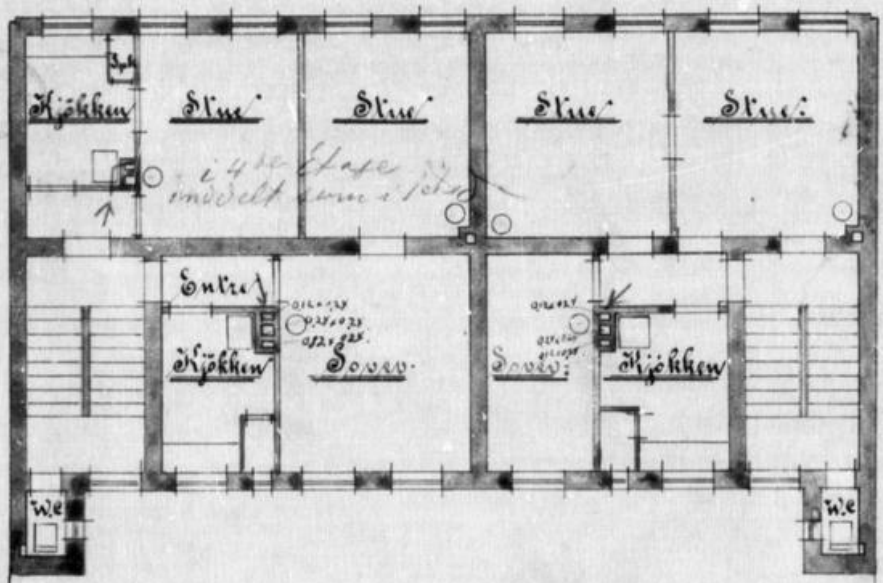
Maroma eiendom as
Søndre Sprovei 35 A 1454 Fagerstrand

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as Rosenborggt. 19 0308 Oslo
Tlf. 22699500 Fax 22699501 email:jskarpas@online.no


Blad 2
Rosenhofgade No. 12.
Kjaldersplan.
Fundamenterings-Plan.
Christiania 8/4 98
O. F. Bordale
(Assistent)

Blad 4.

Rosenhofgade No 12.



Plan af 2den og 3die Etg:

0 1 2 3 4 5 10 15 m

Chrania d. 4/11 98

O. T. Sørdal
(Assistent)

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedtelefon 66 20 20

Ferdigattest
for mindre arbeider

M-II GAB F 3/4 90

Arbeidets art
Påbygg m.m.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Rosenhoffgata 12	Gnr.226, bnr.53	87/5663

Byggherre

Nepas A/S
Østre Aker vei 103

0596 OSLO 5

Arkitekt/Ansvarlig

O.ing. Rolf-Thore Johansen
c/o Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO 3

Deres ref. THE/tfn
Dato 25.april 1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Se side 2 Anmerkninger

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr
Rosenhoffgaten 12	Gnr.226, bnr.53	84/3728

Byggherre

Nepas
P.b. 169 - Bøler

0620 OSLO 6

Ansvarshavende

THE/tfn
Dato 10.november 1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI C-16. ANDVORD

N. D. J.-No. 284.98
8 Bilag

+2+1+1+2

3360/98 = 3565/98 = 4732/98

Anmeldelse
Erklæring
Tegninger
1/10 2 Tegninger
1/10 Tegning
2/11 Tegning
7/12 2 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus m. Stald bygning

paa Matr.-No. 12. Rosenhofgaden

Indleveret 21de Juli 1898 Attesteret

Ferdig attestert 1.9.1899

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 Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 22de Juli 1898

O. Bjelke Holtermann

583/98

Intet at bemærke.
Kra 26/7-98
Gjelmar Fougt

Reguleringskontoret 677/98 Christiania

Intet at bemærke. Gadens bredde c. 15 m.
Kra 29/7-98
for reguleringschefen
E. Birkenes.

Overmudes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.
Kristia 29/7-98 For O. Bjelke Holtermann
H. Schibsby.

Nr. 2187 1931 OSLO

Gjennomlest
3 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Bakgjennomdøring

på matr.nr. 12 Rosenhoffgaten

Innlevert 24de desemb. 1931 Attestert

Ferdig attestert 7-12 1931

Omrunde Oslo helsråd

Oslo den 28de desember 1931

A. Sillan

SB/VK.

Ad: 12 Rosenhoffgt.

Tilbakesendes her. bygningschefen.

Det må innstalleres vann og vask med selvfyllende varmtvannsbeholder og oppvaskkum. Det må sørges for effektiv ventilasjon med fluenetting på utsiden av tilførselsventilen. Det må sørges for beskyttelse (diskevern) for varer som utstilles på disken eller utenfor denne,

Oslo helseråd den 11. januar 1932.

Efter bemyndigelse

Odd Sundt.

Bygn. chefens I.nr.: ✓
mottatt: 12 JAN. 1932

Sigurd Dahl.

u. d. til ansettelse. Oslo 12/1-32

A. Sillan

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 05.11.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201616307-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Kristine Slettum Skarphol	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENHOFFGATA 12C	Eiendom:	226/53/0/0
Tiltakshaver:	MAROMA EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 6661 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Rosenhoffgata 12 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig, mottatt 30.10.18

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616307			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	28.10.2016	7/12
Snitt	A09	26.01.2017	7/17
Snitt trapperom	A10	20.01.2017	7/18
Plan 1. etasje	A-04	01.06.2017	22/2
Plan 2. etasje	A-05	01.06.2017	22/3
Plan tak	A-06	01.06.2017	22/4
Fasade sør og nord	A-03	01.06.2017	22/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2018 av:

Kristine Slettum Skarphol - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MAROMA EIENDOM AS, Postboks 6661 Rodeløkka, 0502 OSLO,
monica@maromaeiendom.no

D.J.No. 221/1908
2
Kunddokse
Brandtaxtmanuskript

D.J.No. 662
1908

Expeditions-Dokument

angaaende Rep. efter Brand:

paa Matr.-No. 12 Rosenhofgaden

Indleveret 28/juli 1908 Attesteret 30/4. 1909.

Overrendes Hr. Byggningschefen og indstilles til Approbation under Lagttagelse af Loven Forskrifter.

Forøvrigt bemærkes, at der vil blive paabudt, at en sagkyndig vaabenfuldmægtig.

For Kjøbenhavn med Forstæderne anbefalingsvis
Lov-anordn. 26/4 1889 § 11 antagen.
Kbhvn 29. VII 1908.

L. Bloch Svendsen.

66/08 Kan ikke foranledige med Indskrænkning.

Kristiania den 29de Juli 1908.
Chr. Lindhe

Brandkontor

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. bad og w.c. i 1., 2., 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rosenhoffgata 12, forbygning		~~84/2186~~

Byggherre
Per A. Gundersen
Holmenkollveien 97

0391 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing. Bjarne Toften
c/o Consult Bygg A/S
Ø. Aker vei 103

0596 OSLO 5

THE/tfn
Dato 7.okt.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409221-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 23.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENHOFFGATA 12B	Eiendom:	226/53/0/0
Tiltakshaver:	Best Totalentreprenør AS	Adresse:	Østre AKer vei 205, 0975 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ROSENHOFFGATA 12 B

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.12.2014.
Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409221			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	02.07.2014	1/11
Plan 1 etasje	A-04	02.07.2014	1/15
Fasade	A-02	02.07.2014	1/16

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2014 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Best Totalentreprenør AS, Østre AKer vei 205, 0975 OSLO, john@besttotal.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 11.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201212822-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENHOFFGATA 12B	Eiendom:	226/53
Tiltakshaver:	Gerd Sire	Adresse:	Rosenhoffgata 12 B, 0569 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENHOFFGATA 12 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.03.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2013 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Gerd Sire, Rosenhoffgata 12 B, 0569 OSLO, gerdsire@yahoo.com

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 30.11.2017

Deres ref.: Jan Skarpaas | Vår ref.: 201707893-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENHOFFGATA 12	Eiendom:	226/53/0/0
Tiltakshaver:	MAROMA EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 6661 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosenhoffgata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av kjellervinduer, mottatt 20.11.2017.

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707893			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.10.2016	1/6
Fasade	A-02	18.05.2017	1/8

Klagefristen er tre uker

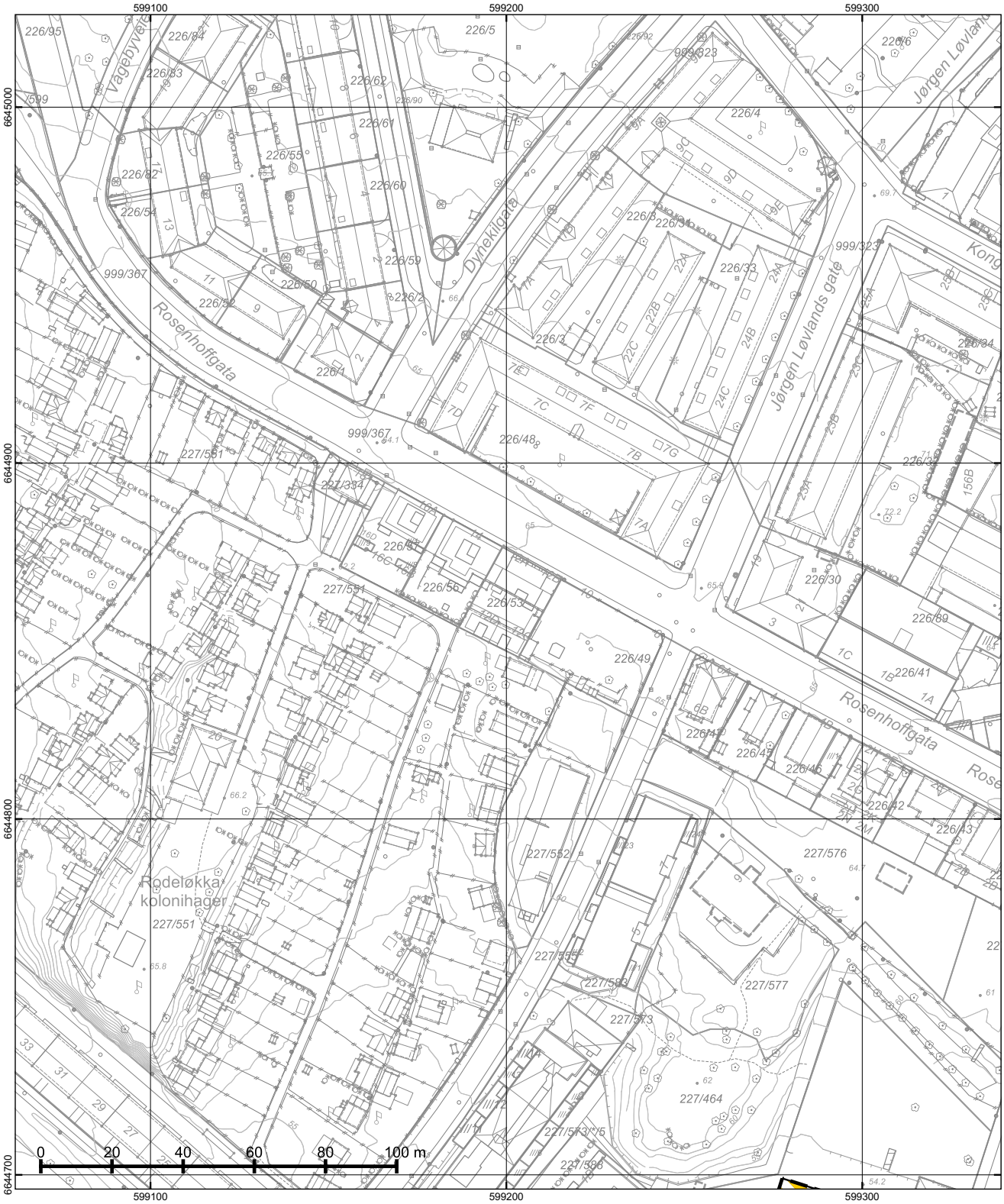
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MAROMA EIENDOM AS, Postboks 6661 Rodeløkka, 0502 OSLO,
richard@maromaeiendom.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

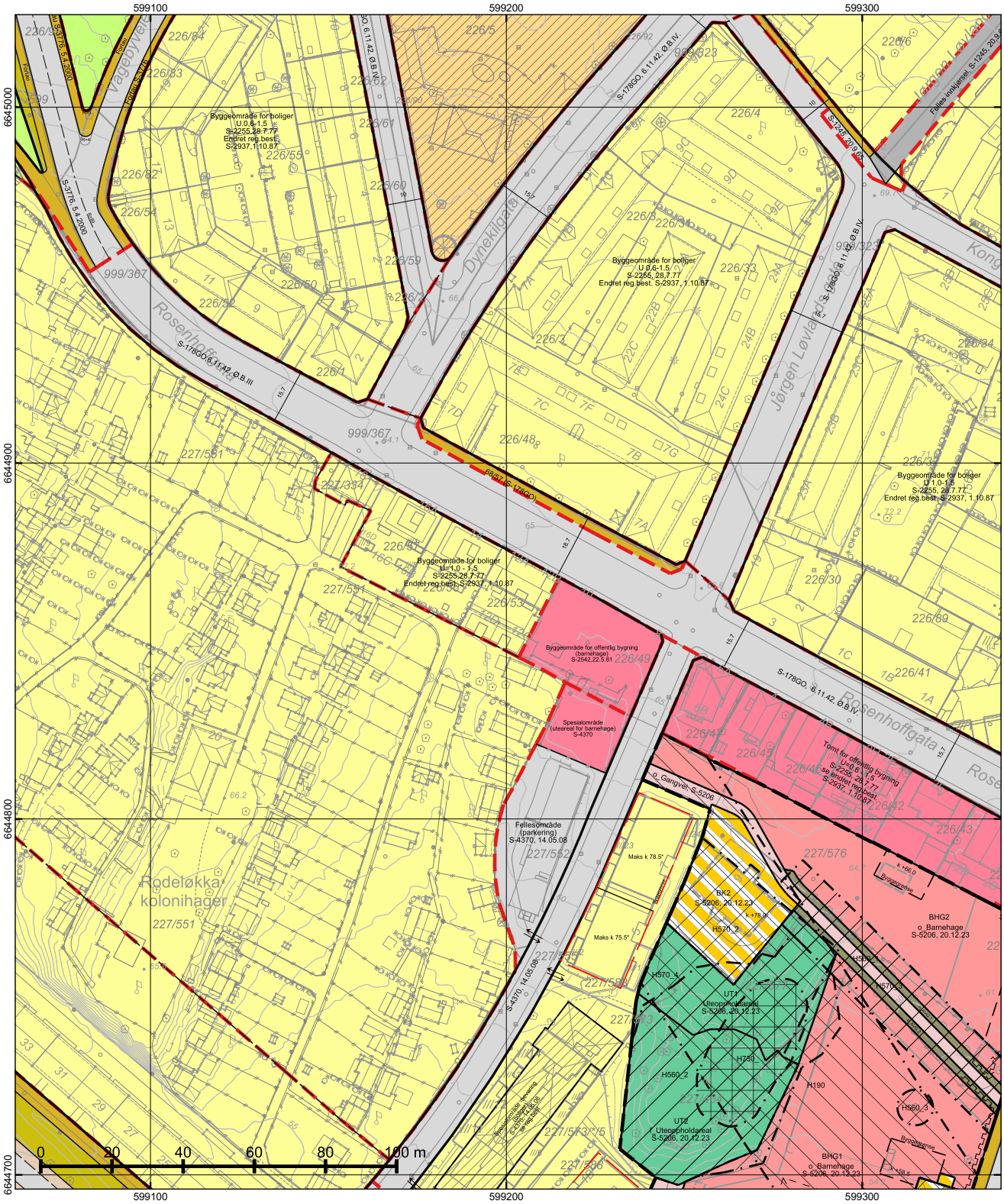
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157610/ 86532514
Adresse: Rosenhoffgata 12
Gnr/Bnr: 226/53

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

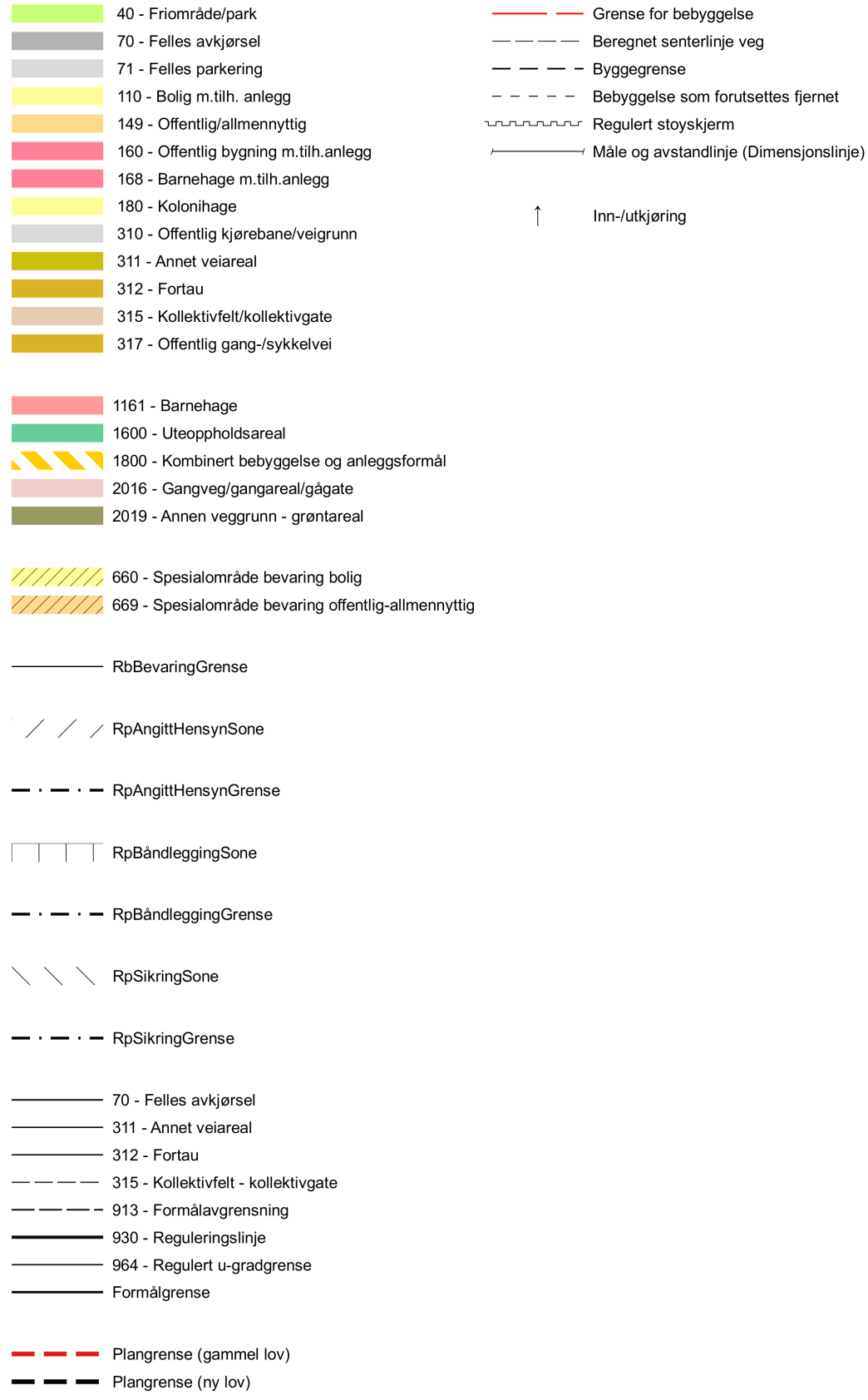
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

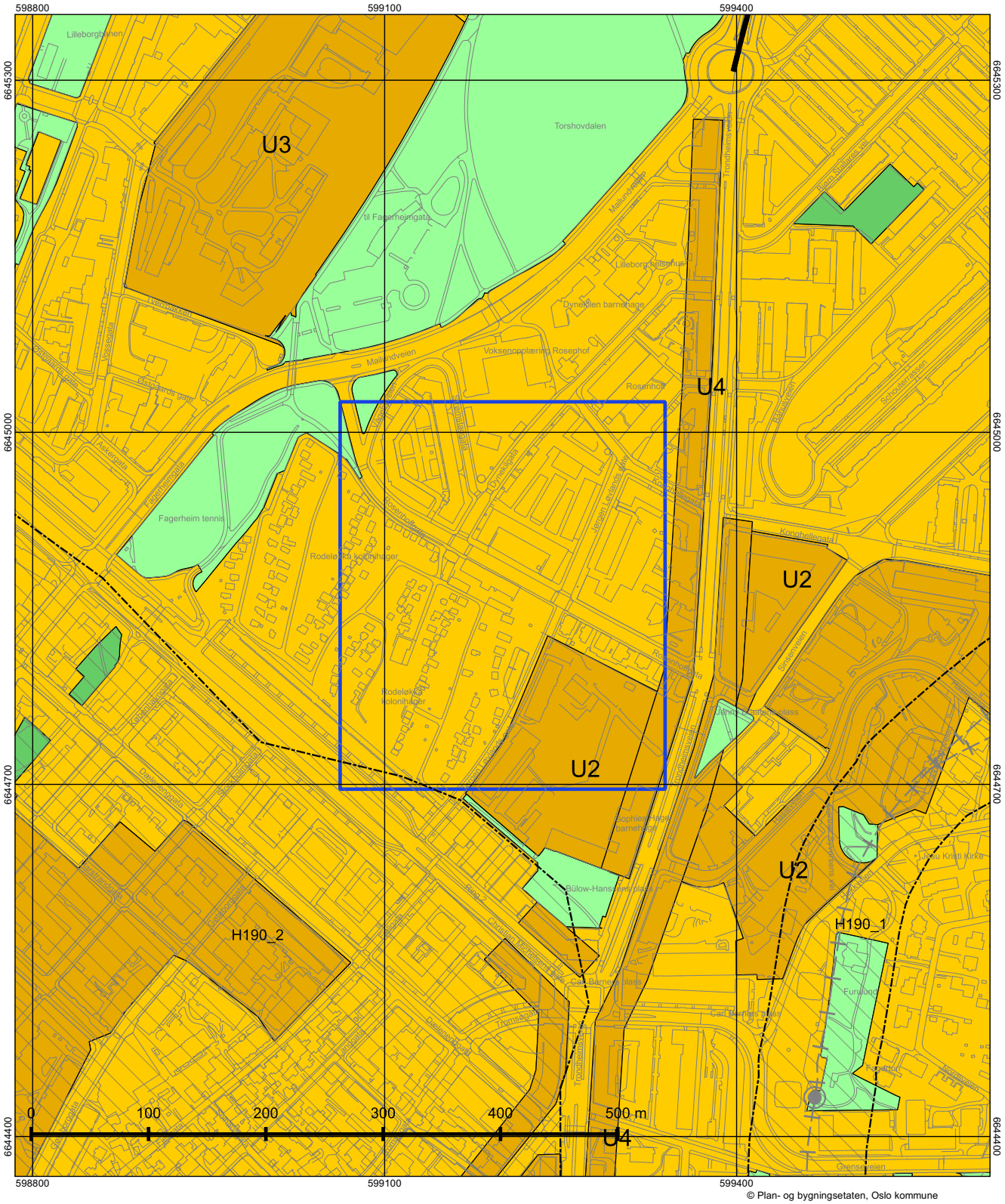
PlottID/Best.nr: 157610/ 86532514
Adresse: Rosenhoffgata 12
Gnr/Bnr: 226/53
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157610/86532514
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

Oslo

S-2542

Endret reguleringsplan for Rosenhoffgata 8 og 10 fra byggeområde for boliger til tomt for offentlig bygning (barnehage).

S-2542 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.05.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

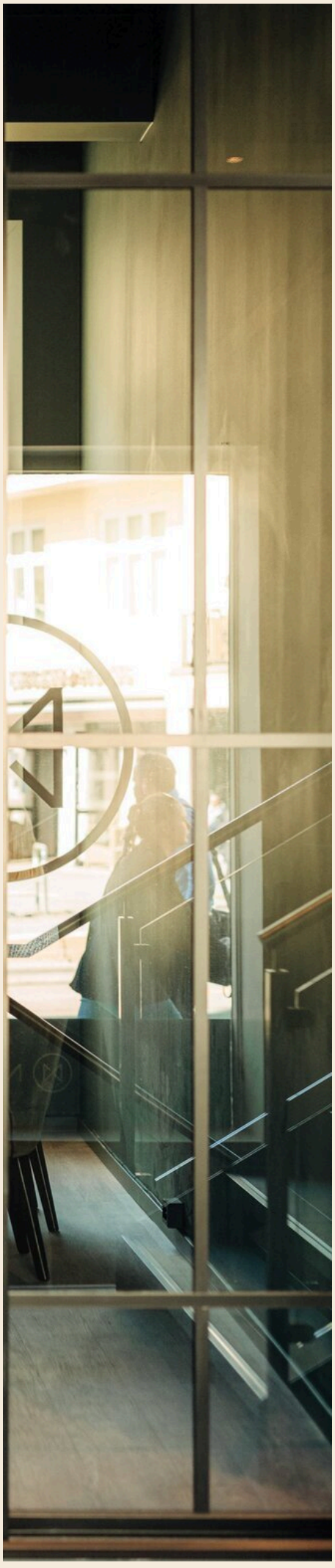
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenhoffgata 12B 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 53, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885