ROSENBORGGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Megleropplysninger
Energiattest
Kart
Ekspedisjonsdokumenter/ferdigattester
Tegninger
Årsmøtedokumenter 2023
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rosenborggata 8, 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 316, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 06.09.2024 **Rapportdato:** 22.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-1876 **Referansenummer:** UG1127

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

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet nyere malte flater, eldre flislagt bad og nyere laminatgulv og kjøkken. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård med heis, fundamentert til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig med teglstein. Yttertak av tre antatt tekket med takstein / plater. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Nymalt stedvis 2024 og 2021. Overflater fremstår hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue/kjøkken. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift som legges til grunn er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, ukjent alder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall på 15mm fra døren til sluket. Registrert motfall på deler av gulv.
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
-Nyere servantskap, dusjgarnityr i 2020.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling på overflate i dusj med negativ utslag. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på kjøkken.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Øvrig rom med naturlig tilluft.
Byttet avtrekksvifte på tak i bygård 2020. Utført av: Bærum Blikk og Ventilasjon AS.
Elektrisk oppvarming i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Nytt sikringsskap 2020.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

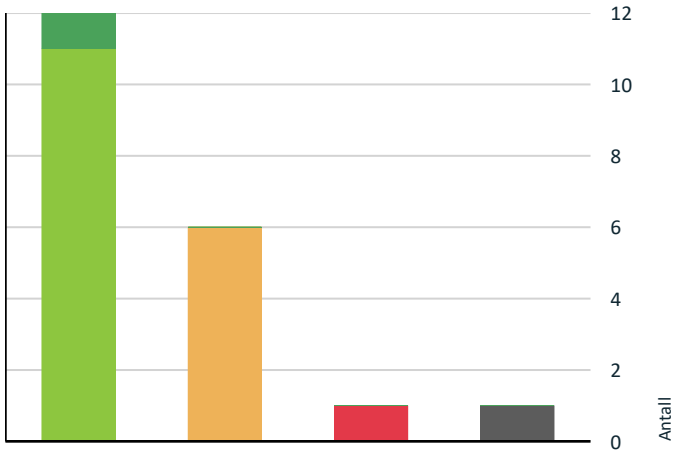
Boligbygg med flere boenheter

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

Kott er fjernet, alkove er etablert. Vurdert etter tegninger fra 1994.

Sammendrag av boligens tilstand

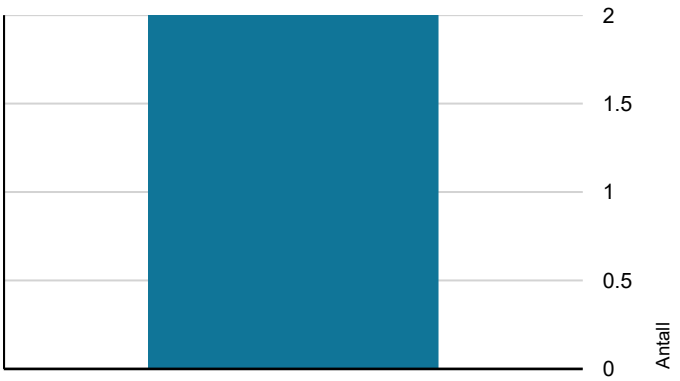
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sees ingen tegn på mansjetter for tett gjennomføring. Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Installasjonsstandarden NEK 400 fra 2010 har krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner. Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom det trekkes en ny elektrisk kurs til kjøkkenet. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. I 2014 er det krav om at komfyrvakter skal oppfylle komfyrvaktstandarden EN 50615. Opplysninger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer med tiden.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Nymalt stedvis 2024 og 2021. Overflater fremstår hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue/kjøkken. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift som legges til grunn er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, ukjent alder.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall på 15mm fra døren til sluket. Registrert motfall på deler av gulv.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Fliser må skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sees ingen tegn på mansjetter for tett gjennomføring. Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
-Nyere servantskap, dusjgarnityr i 2020.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling på overflate i dusj med negativ utslag. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



Fuktmåling på overflaten

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap, micro samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Installasjonsstandarden NEK 400 fra 2010 har krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner. Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom det trekkes en ny elektrisk kurs til kjøkkenet. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. I 2014 er det krav om at komfyrvakter skal oppfylle komfyrvaktstandarden EN 50615. Opplysninger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på kjøkken.

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Øvrig rom med naturlig tilluft.
Byttet avtrekksvifte på tak i bygård 2020. Utført av: Bærum Blikk og Ventilasjon AS.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Nytt sikringsskap 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 OMBYGGING AV SIKRINGSSKAP
   INSTALLASJON AV NY KURS FOR MICRO OG STEKEOVN

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

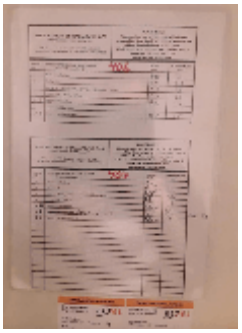
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

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

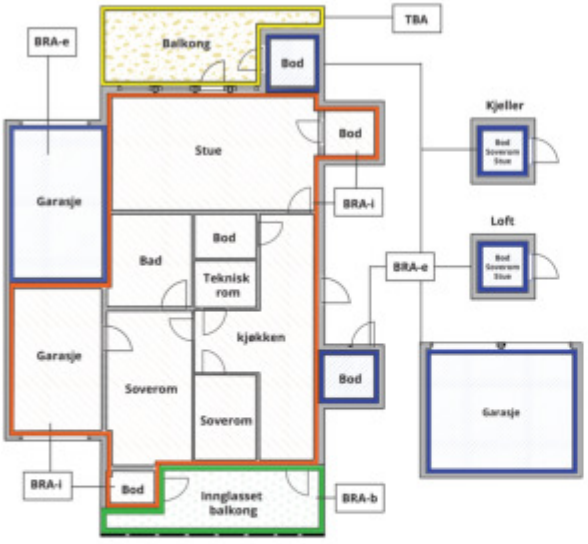
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	27	4		31	
SUM	**27**	**4**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue/kjøkken, Alkove., Bad, Entré	Bod eksternt	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,80M
Bod cirka 4,3 kvm, merket 407.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kott er fjernet, alkove er etablert. Vurdert etter tegninger fra 1994.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro med papirer. Øvrige arbeider er utført av selger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	27	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Julie Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	316		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 8

Hjemmelshaver
Engh Julie

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles bakgård.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

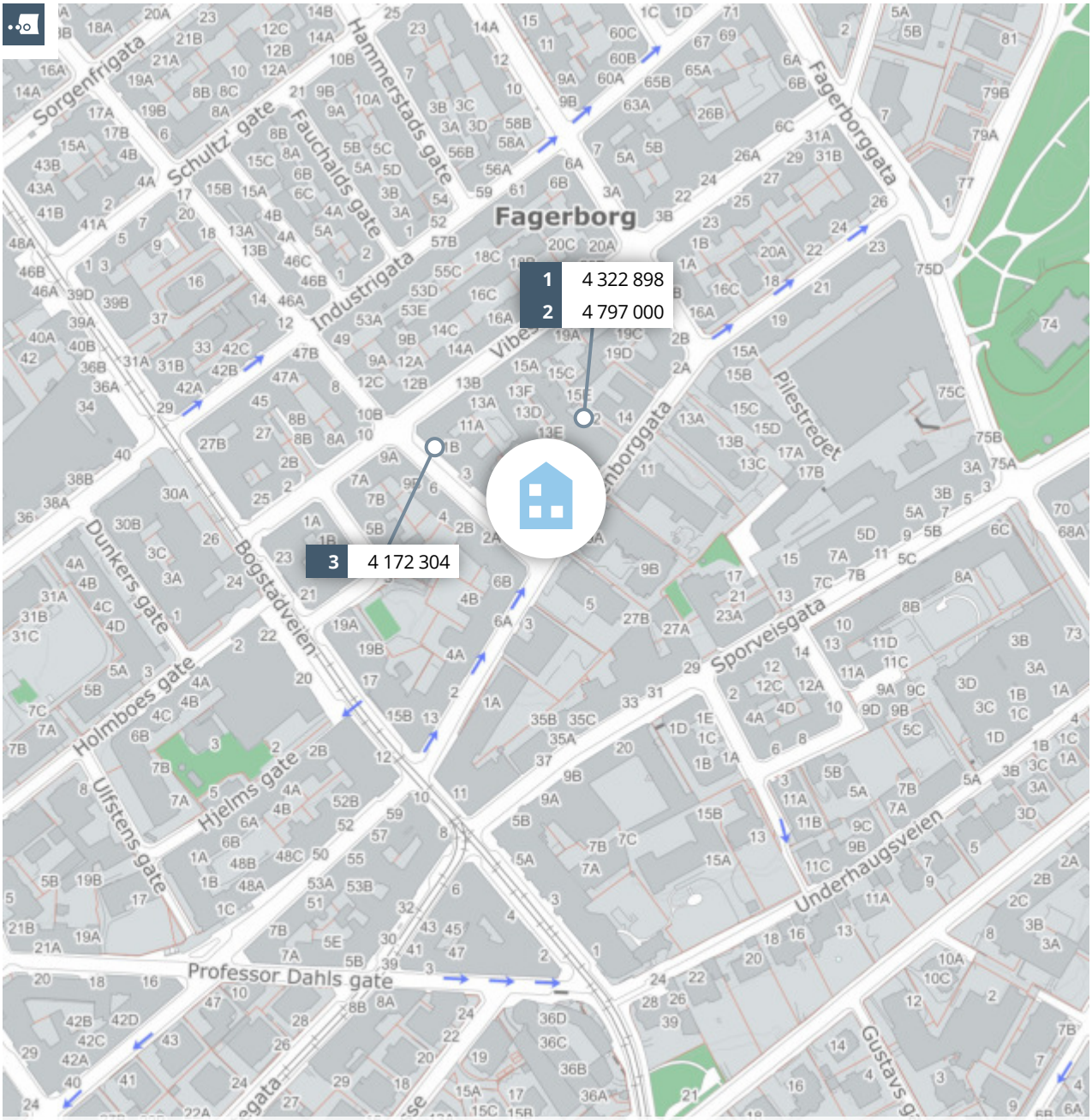
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UG1127

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 31.07.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 8, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 214 BNR 316 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 5

Verdivurdert til

4 200 000

41 140	4 241 140	157 079
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	27 m²
BRA	27 m²
Byggeår	1894

Fellesutgifter	2 006
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4
Heis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosenborggata 12 24 m²	1895	2. etg	1 sov	04.07.2024	4 300 000	**4 275 000**	47 898	4 322 898	**180 121**
2	Rosenborggata 12 31 m²	1895	2. etg	1 sov	30.05.2024	4 250 000	**4 690 000**	107 000	4 797 000	**154 742**
3	Vibes gate 11 B 25 m²	1893	1. etg	1 sov	18.07.2024	3 500 000	**3 950 000**	222 304	4 172 304	**166 892**

Flott og sjarmerende leilighet med en tilbaketrukket plassering, samtidig som det er
kort vei til "alt" Majorstuen har å tilby. Leiligheten ligger fint til i 4.etg. med heis og innehar en meget arealeffektiv planløsning. Innvendig består leiligheten av entré, flislagt baderom og et flott allrom med et stilrent kjøkken og stue med hyggelig sofakrok og en smart alkoveløsning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



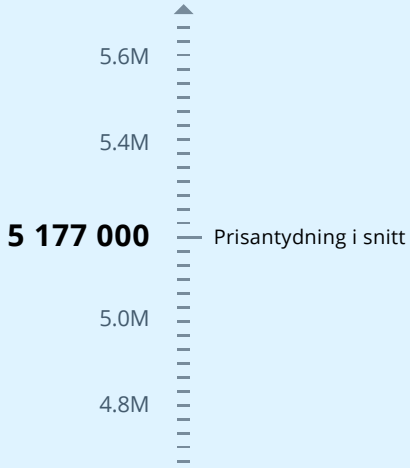
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.01.2020	29.01.2020	03.03.2020	2 850 000	2 850 000	11 636	2 861 636	1
10.03.2017	09.05.2017	06.06.2017	2 800 000	2 700 000	9 000	2 709 000	
25.09.2007	11.06.2008	18.07.2008	1 480 000	1 450 000	9 169	1 459 169	
26.08.2003	02.09.2003	21.10.2003	1 100 000	1 290 000	-	1 290 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert med nye gulv, nytt kjøkken og ny alkoveløsning. Den fremstår helt annerledes enn da hun kjøpte. Prisene i området er generelt høye

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

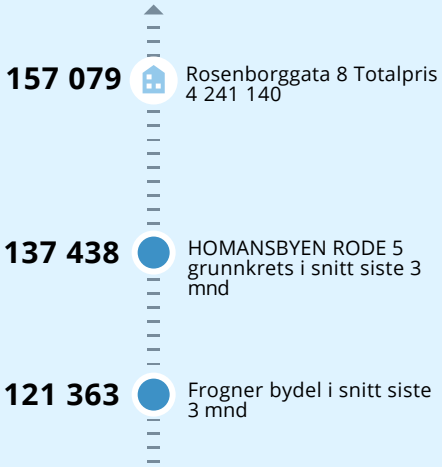


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302240273

Selger 1 navn
Julie Engh

Gateadresse
Rosenborggata 8

Poststed	Postnr
Oslo	0356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis.

Document reference: 302240273

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: - Oppgradert baderomsmøblement + servant - Skiftet dusjarmatur - Fjernet eldre fugemasse i dusjsone, lagt nytt samt ny silikon hvor behov

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ifb med vurdering av status på avløp og eventuelle tiltak fra styret i sameiet. De konkluderte med at det ikke var behov slik tilstanden var (2023), men at det bør tas en ny vurdering innen fem år fra da. Ta kontakt med styre for å innhente dokumentasjon. - Selv skiftet dusjarmatur og tatt i bruk røroppheng fra tidligere eksisterende dusj.

Arbeid utført av: Powerclean

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oversvømmelse på gjestetoalett i næringslokalet i bygård (Anicura) (januar 2024). Utbedret av deres forsikringsselskap.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i selve bygård og et par leiligheter da u.t. har sittet i styre. Men ikke i aktuell leilighet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svekkelse i gulv ved nåværende kjøkken ved overtagelse i 2020. Dette er avrettet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter og skadedyr ifb med nevnt oversvømmelse i nærngsbygg, dette er utbedret.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap og bedret det elektriske i leiligheten.

Arbeid utført av: O. Hansens Eftf. as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll 19.03.2020, se tilstandsrapport.

Document reference: 302240273

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter og skadedyr ifb med oversvømmelse av næringsbygg, utbedret tidlig 2024.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302240273

Tilleggskommentar

Observert fra tid til annen sølvkre i baderom.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302240273

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Engh	447cfe339633cfbd37efdadeeab781beb8cd2b21	20.03.2025 18:57:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302240273

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPPLYSNINGER

Privatmegleren
V/Adele Gulbrandsen

Oslo, 17.03.2025

Vedr. salg av Rosenborggata 10 - gnr. 214, bnr. 316, snr. 31 i Oslo Kommune. Oppdragsnr. 302-24-0273.

Eier: Julie Engh

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

Andel inntekt pr.31.12.2024 er kr. 0, andel gjeld kr. 39 495, andel formue kr. 8 099 og andel kostnad kr 2 758 .

Månedlige fellesutgifter er på kr. 2 006,61 inkl. internett som er på kr 144,31 pr. dato.

Vårt eierskiftegebyr er kr. 4.300 og megleropplysninger 3.350.

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

Ønskes ytterligere opplysninger, ber vi om å bli underrettet.

Vennlig hilsen
Sameiet Rosenborggata 8-10

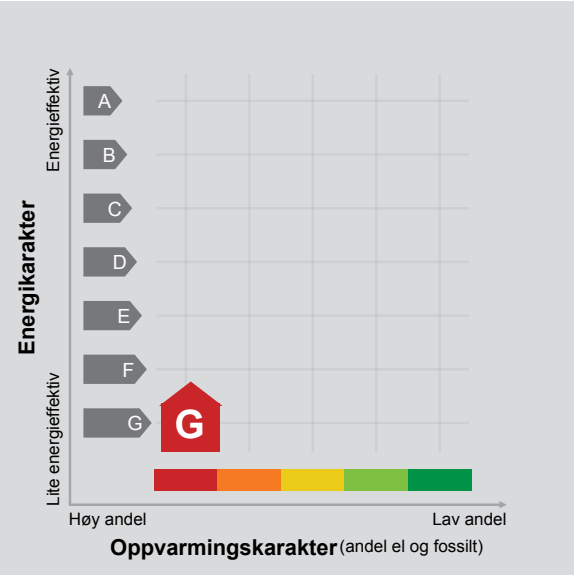
Zaina Aljumaily
Hurd Økonomi & Regnskap AS

Sign.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 8
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80518099
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2025-95889
Dato	22.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

KART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

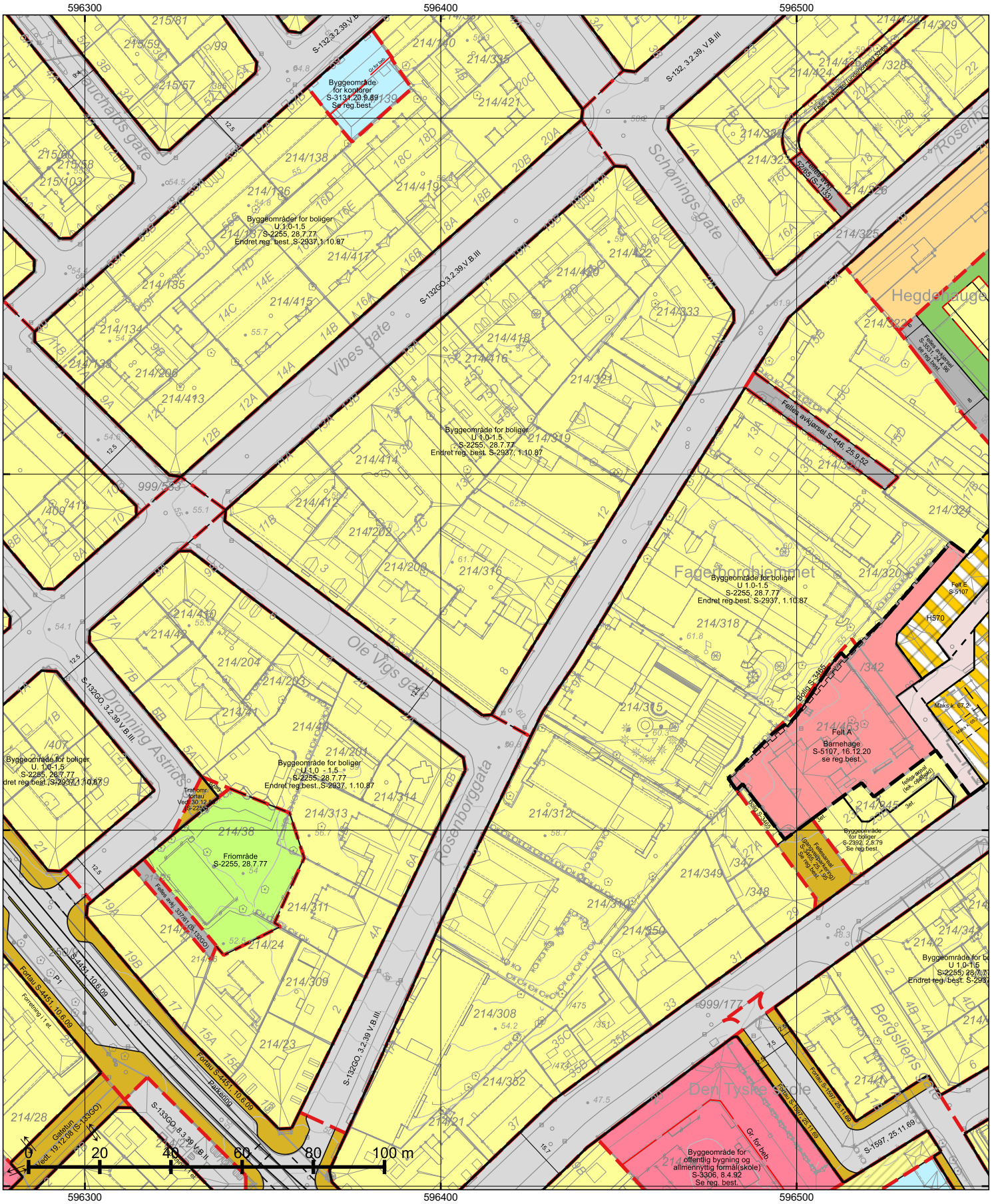
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139810/ 86507766
Adresse: ROSENBORGGATA 8
Gnr/Bnr: 214/316
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3006072
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: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

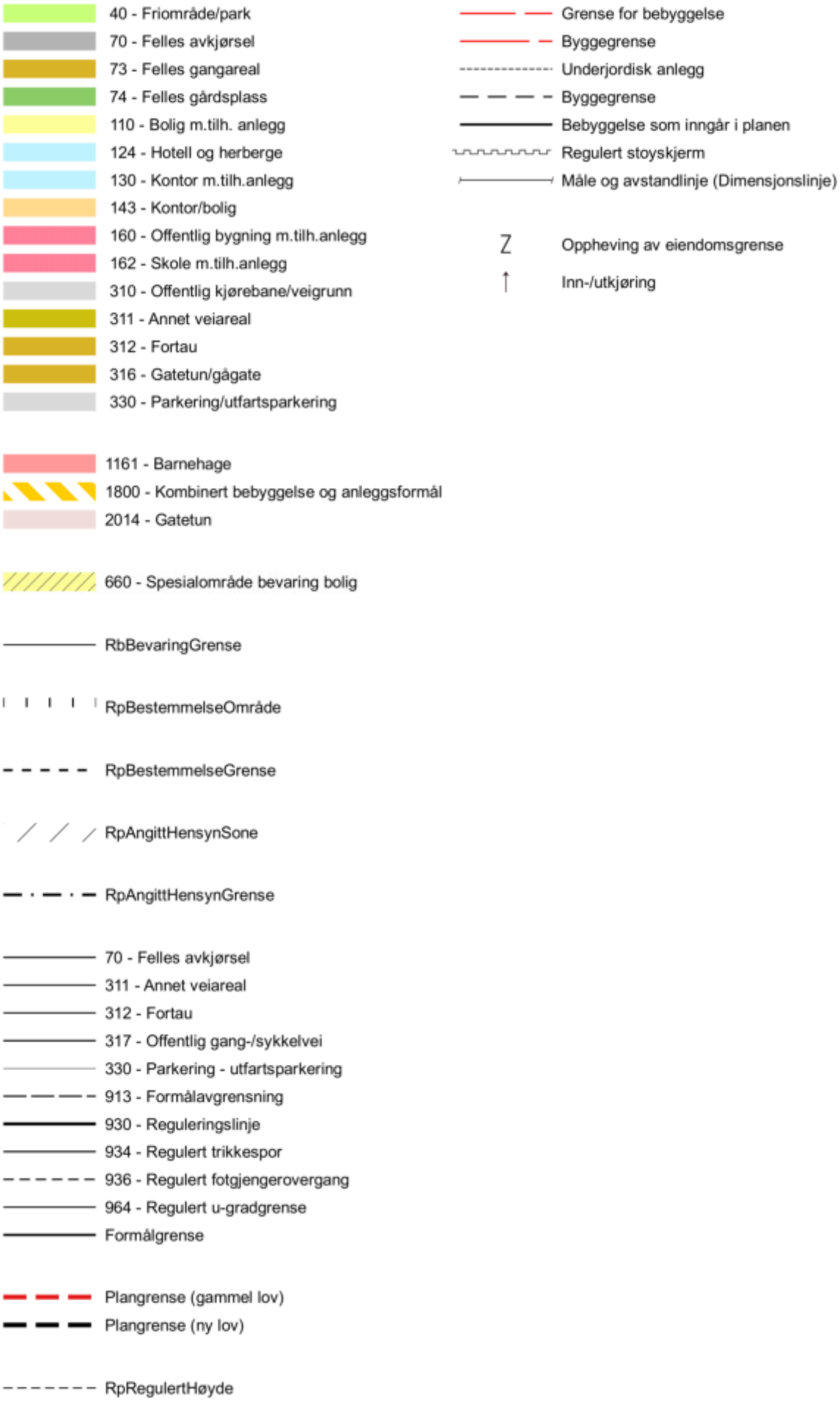
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

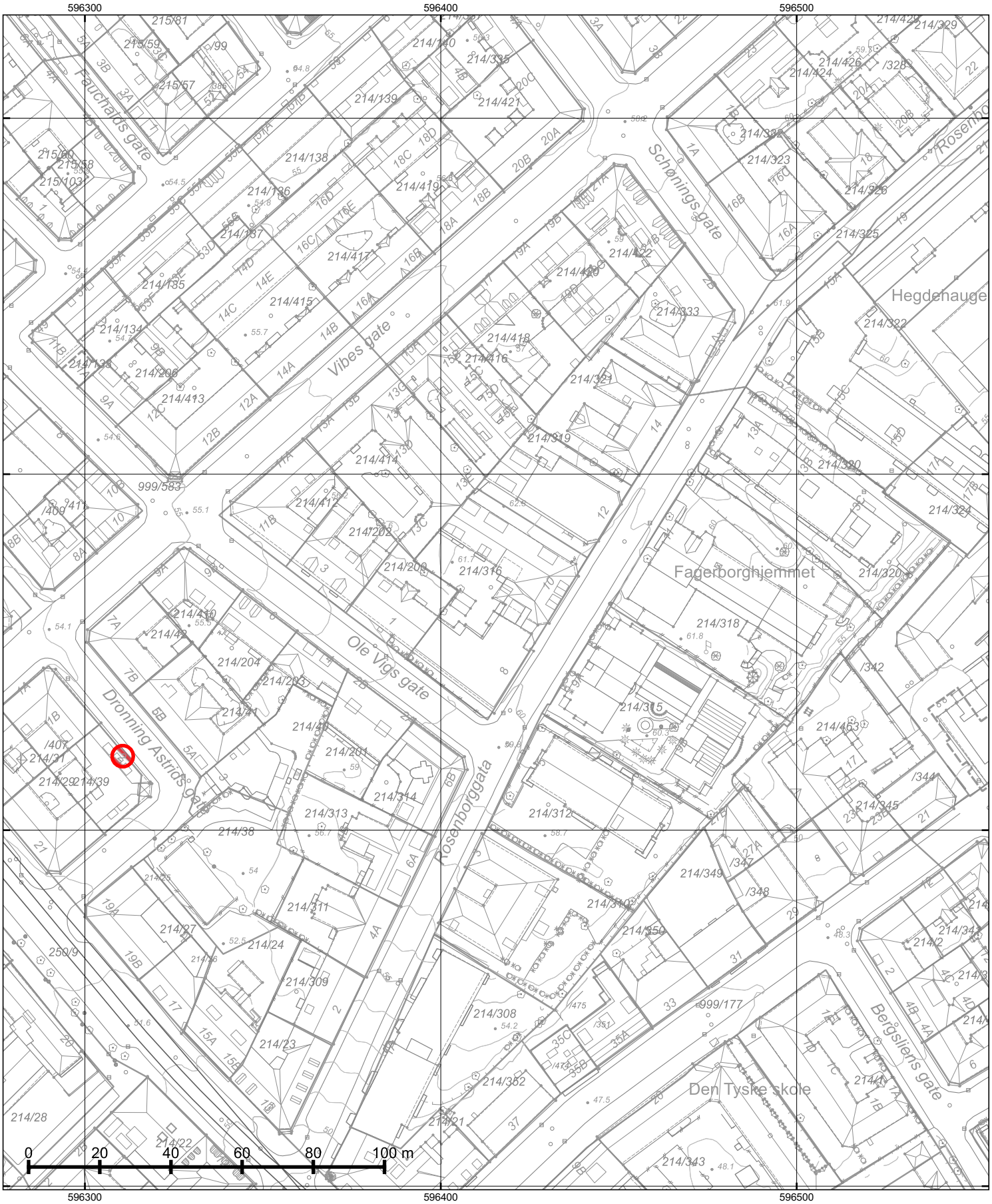
PlottID/Best.nr: 139810/ 86507766
Adresse: ROSENBORGGATA 8
Gnr/Bnr: 214/316
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3006072
Kommentar:

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: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

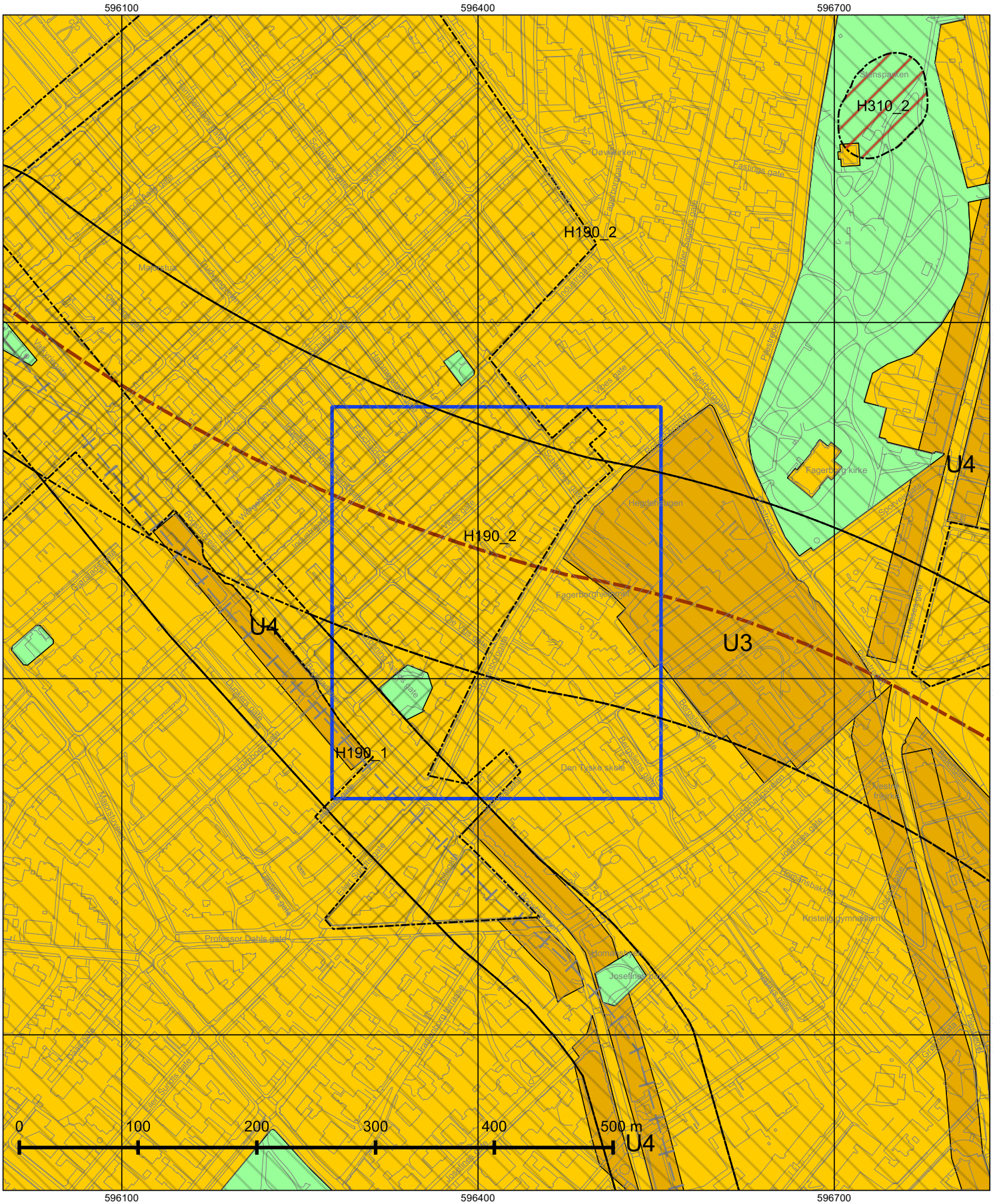
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139810/ 86507766
Adresse: ROSENBORGGATA 8
Gnr/Bnr: 214/316

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3006072
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139810/86507766
Deres ref.: 42491/

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Adele Gulbrandsen
ROSENBORGGATA 8

Dato: 17.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507766
8379857

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20250317 for ROSENBORGGATA 8.

GNR. 214 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1973.

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

1743 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

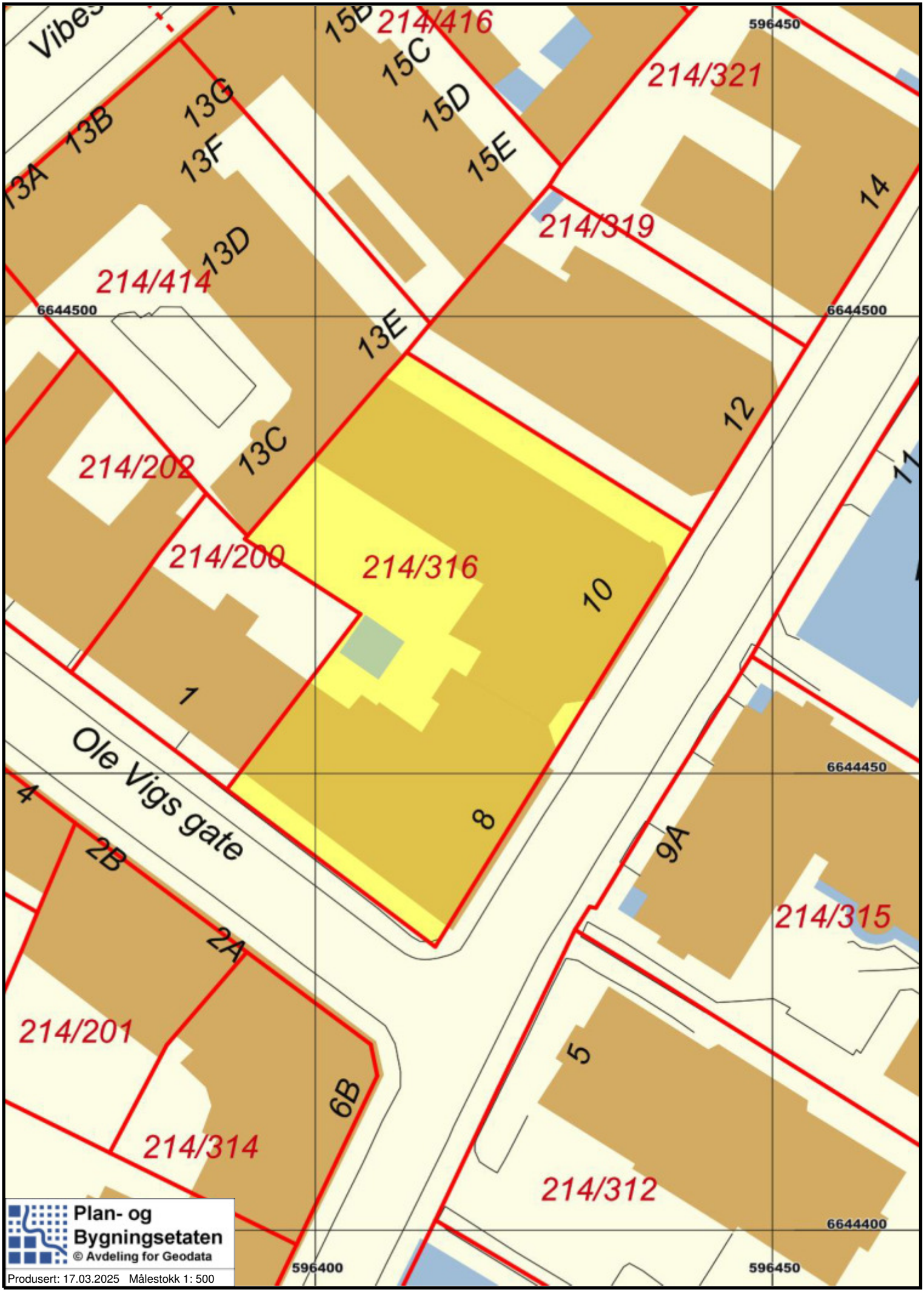
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Vibes
15B
214/416
15C
15D
15E
596450
214/321
13A
13B
13G
13F
13D
214/414
214/319
14
6644500
6644500
13E
12
214/202
13C
214/200
214/316
10
1
Ole Vigs gate
6644450
4
2B
8
9A
214/315
2A
214/201
5
6B
214/314
214/312
6644400
596400
596450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.03.2025 Målestokk 1: 500

EKSPEDISJONSDOKUMENTER/ FERDIGATTESTER

V.D.J.-No. 280.92
Bilag.

1804/92. 2064/92. 2234/92.

1. Anmeldelse
3 Tegninger
1 Skuelse om Ildstedsforhold
2 Tegninger angående
1 Stadsingeniør Bestem

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 8 Rosenborg Gaden

Et grundmuret Baaningshus

Indleveret 27de Septbr. 1892 Attesteret 16. 3. 94.
Bragt i Orden 29de s.

Oversendes Hr. Gjennemgangschefen til Erklæring.

Christiania 29de September 1892.
Chr. Linsthal

487/92

Intet at bemærke.

p. u. v.

Theodor Gallis

Overendes den ovrede Sundhedskommission. Da den ovre indrettet Piinder maa Forgangen C forsynes med en Afstakning. Pinden B bør fornemlig anbringes af dobbelt Vægge saavel mod Gangen som Trappeunderen. Pikearrangementet nødvendiggjør at der fra Vaaningen Dr. over Etagen føres et Gjennemgangsrør hvilket foreslaas udvidet naar Pikene kvadrat det føres Gjørn 21 x 39 cm. i Diameter. Denne Pike faar 18 Steder idet Bryggerpandens Rør ikke er medtaget i Antallet.

Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania 30 September 1892.
Chr. Linsthal

349/92.

Bygningsinspektørens Bemærkninger
bør Lagen tilfølges.

Christiania d. 2de September 1892.

1265-92 I
G. Bonnevie
Bet.

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Efterlevelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 3die Oktober 1892 G. Bull

V. D. J. No. 141 - 1916
Bilag.

Anmeldelse.
2 Legninger.

1.

B. J. No. 340/16

220/1916

Expeditions-Dokument

angaaende Jnvalid. menighetssøsterhjem i 1ste og 2den etg.

paa Matr.-No. 8 Rosenborggt.

Indleveret 21de feb. 1916. Attesteret 17/9-17.

Oversendes Kr.a Sundhetskommissionen til Erklæring.

Kristiania 22/2-1916.
For Inspektionen
Th. Dahlstrøm

KRA. SUNNHEDSKOMMISSIONS
J. No. 266/1916
INGENIØR

Klosetrummene maa ventileres og korridorene skaffes tilstrækkelig lys og ventilation.

Kristiania sundhedskommission 23 februar 1916.
Efter bemyndigelse
[illegible]

Oversendes Kr. Bygningsrådet som anmodning til forsat behandling fra Kr.a Sundhetskommissionen. Sakens lås antagelig forelagges Brandvæsenet.

Tilbygningen bedes for klosetenes og vaskerommenes vedkommende forelagt maaleinspektøren.

Kristiania 23/2-1916
For Inspektionen
Th. Dahlstrøm

V. D. J. No. 424 - 1916.

1.

Anmeldelse-
-l. begyndes.

BYGNINGSINSPEKTØREN
D. J. No. 848
16.
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Bad- og vandklosetanlæg.

paa Matr. No. 8 Rosenborgveien

Indleveret 31te mai 1916. Attesteret 13/3-17

KRISTIANIA
J. N. 2117
1916
VAND- OG KLOAKVÆSENET

Innsendes Kr.a Sundhets Kommissions tilbørlige Erklæring.

Kristiania 3/6-1916.
for Inspektøren
Th. Schibsbye

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J. No. 823
1916
INGENIØR

Rørledningen fra kummen inntil 2 m. utenfor grunnmuren bør fortsatt omsorgsfullt med jernrør. Renselåken i kummen samt bør anbringes paa kummens.

Kristiania sundhedskommission 5 juni 1916
Efter bemyndigelse
[illegible]

KRISTIANIA
J. N. 1519
1916

Innsendes Kr.a Vand- & Kloakvæsen. til Erklæring.

Kristiania 5/6-1916
for Inspektøren
Th. Schibsbye

EXPEDITIONSCHEFEN
784
1919
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

V. C. aulay
Rosenborggaten
aug. 1919 Attesteret

...ndes Hvis sundhetsskaar bil ...talet.

19/8 19.

L. Pettersen

...het at bemerke naar der sørges for
...el gues i WC og badeværelserne
...ekiene fra samme. Klosetter og ...
...noa vær av godkjent type.

Kristiania sundhedskommission 25 august 1919
Efter bemyndigelse
L. Dietrichson

...9/8/1919.

...v. 9. til indtilling.

28/8 19.

L. Pettersen

Anmeldelse
4 Tegninger

N. D. 407 1919.

1.

816 1919

Expeditions-Dokument

angaaende indr. av rouverelsen paa loft

paa Matr.-No. 8 Rosenborggaten v

Indleveret 6 mai 1919 Attesteret

407/19 Oversendes Kria. sundhetskommission til uttalelse.

6/5 19

J. Pettersen

Sundhetskommisionen har fattet følgende

besluttning:

I Deputasjon fra byggningslovens § 50 1 andre ledd indvilges. Det forutsettes at rouverelsene overdekes saaledes at de gjør fuld brukbarhet mot kulde og at bestemmelserne i byggningslovens § 42 befølges. Korridoren og wc avlukker maa ventileres til luftspiler. I skaffes tilstrækkelig lys

Klokaumulche maa indrettes paa vanlig maate. –

20. mai 1919.

Kristiania sundhedskommission
Efter kommunelegens

669. 1919.

407/19 J. Diesen

Sigurd Berg

Anmeldelse No 327 1922 1.
Tegning

BYGNINGSRÅDET B.J.-No. 327 1922 KRISTIANIA

644/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Kjøkkenutbygning

paa Matr.-No. 8 Rosenborggaten V

Indlevert 12 april 1922 Attesteret

Innsendes Kria. sundhetskom. til uttalelse.

327/1922

SUNDHETSKOMMISSIONEN KRISTIANIA 325/1922

15/4 22.

H. Pettersen

Sundhetskommissionen har fattet saadan Beslutning:

"Dispensation fra byggningslovens § 36, 7 kan ikke anbefales efter den paaliggende plan."

Kristiania sundhedskommission 19 mai 1922.

Efter bemyndigelse

A. Diesen

Sigurd Bay

KGL. SUNNHEDSKOMMISSION J.No 661/1922 INGENIØR

327/22.

Y.u.r. sundhetskom:s foranstaaende postegn. kan anmeldelsen ikke godkjendes efter den fremlagte plan. Vår resp planer retur-

gnuddelen
Bygningen

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 594
1928
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående oppføring av arbeider

r.-nr. 8 Rosenborggaten

Innlevert 28 april 1928 Attestert

Innsender Arb. Pettersen

Oslo den 28 april 1928

J. Pettersen

Vedkommende kr. bygningsadvisen.
Der maa sørges for en effektiv ventilasjon av likrommet.

594/1928

Oslo helseråd 7/5 1928.

L. Dietz

Vi d. til innstilling.

594/28

10/5 28.

J. Pettersen

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 1732/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående div. forandringsarbeider

på matr.-nr. 8, Rosenborggt.

Innlevert 2. juni 1949. Attestert

Helge Herberg
dets/(Bosjef)

Sendes Oslo Helseråd ~~og herr brannsjefen.~~

Oslo, den 3. juni 1949.

Helge Herberg

AHj/IT.
8 Rosenborggt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Vegg mot kontor må utføres som glassvegg max. 2 m høy.

Oslo Helseråd, 16. juni 1949.

Bygn. sjefen mottatt 18. JUNI 1949

J. Nissen.

A. Hjelmerud.

Norske DISTRIKT

[illegible] kontor den 18 - 6 1949

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Sunnp.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til sykehus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rosenborggt. 8		69/738

Byggherre
Menighetssøsterhjemmet
Rosenborggt. 8

OSLO 3

Ansvarshavende
Tømmermester Ernst Hanevold
Østerlivn. 16

OSLO 11

HG/SP

Dato
13. oktober 1971

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

H. G.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Skj. C-16. 6000. AAD/VORD. 2250/470. –

AH/tfn

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ½ OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 18. juni 1986.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 81/2387

Arbeidssted	Rosenborggt. 8.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Påbygg.
Byggherre	Menighetsøsterhjemmet, Rosenborggt. 8, 0356 Oslo 3.
Byggemelder	Ark. Dagfinn Drivdal, Drammensvn. 8, 0010 Oslo 1.
Ansvarshavende	Tømmerm. Ernst Wennevold, Østerliveien 16, 1185 Oslo 11.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

fung.

Arne Henriksen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

A-615. ANDVORD 3000.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Rosengård,c/o h.r.adv.Schjærve
Niels Juels gate 12

0272 OSLO

Ulvestad, Gunnar Svein
c/o Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930020775	94/57244

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. oktober 1994

Arbeidssted : 214/0316 Rosenborggata 8
Byggherre : A/S Rosengård,c/o h.r.adv.Schjærve, Niels Juels gate 12, 0272 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING/REHABILITERING

FERDIGATTEST

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

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

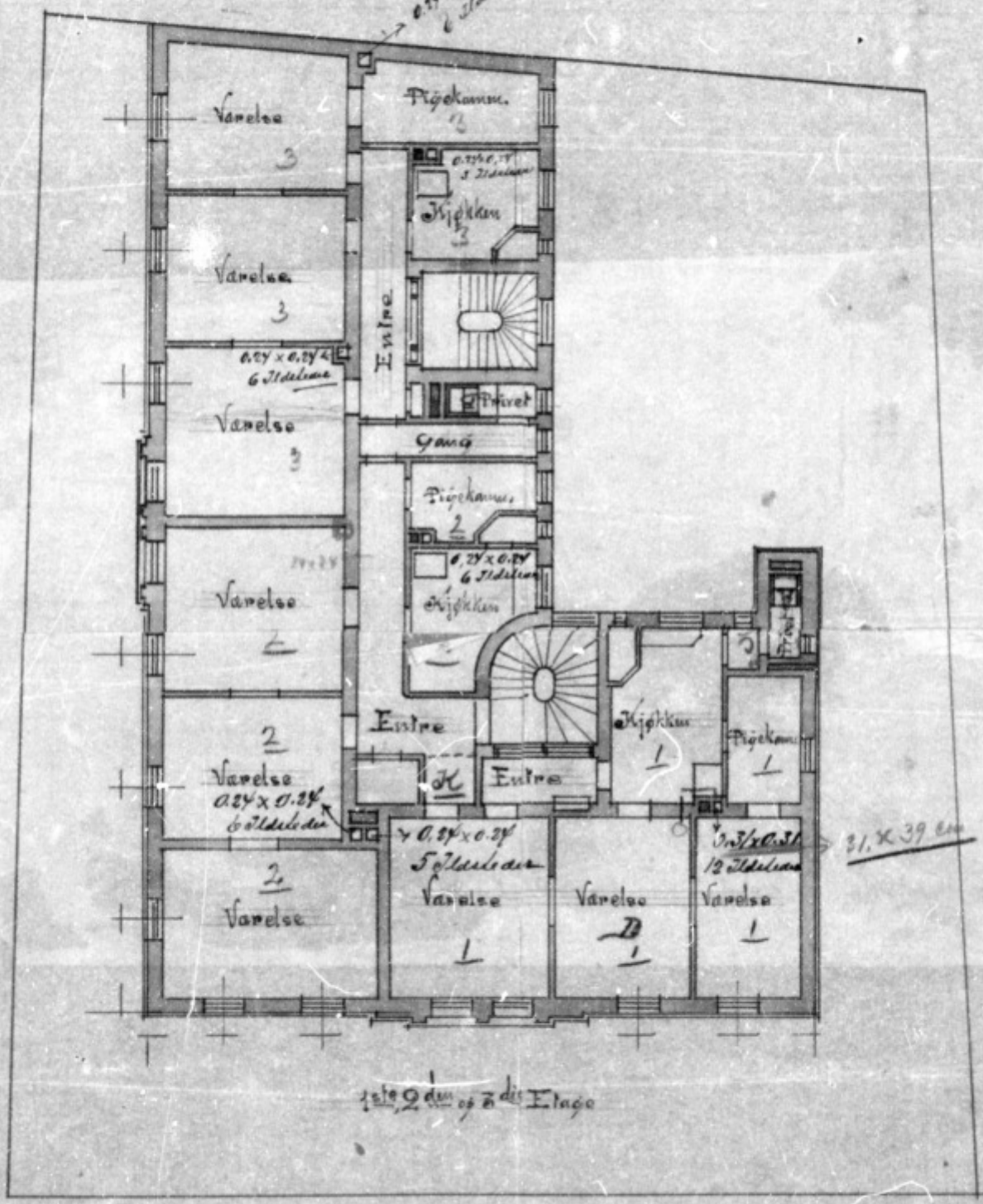
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

TEGNINGER

V.D.J. No. 250.92
Bilag

1809
92

NEDFOTOGRAFERT 19 X



BYGNINGSARKIVET
597
1975
OSLO

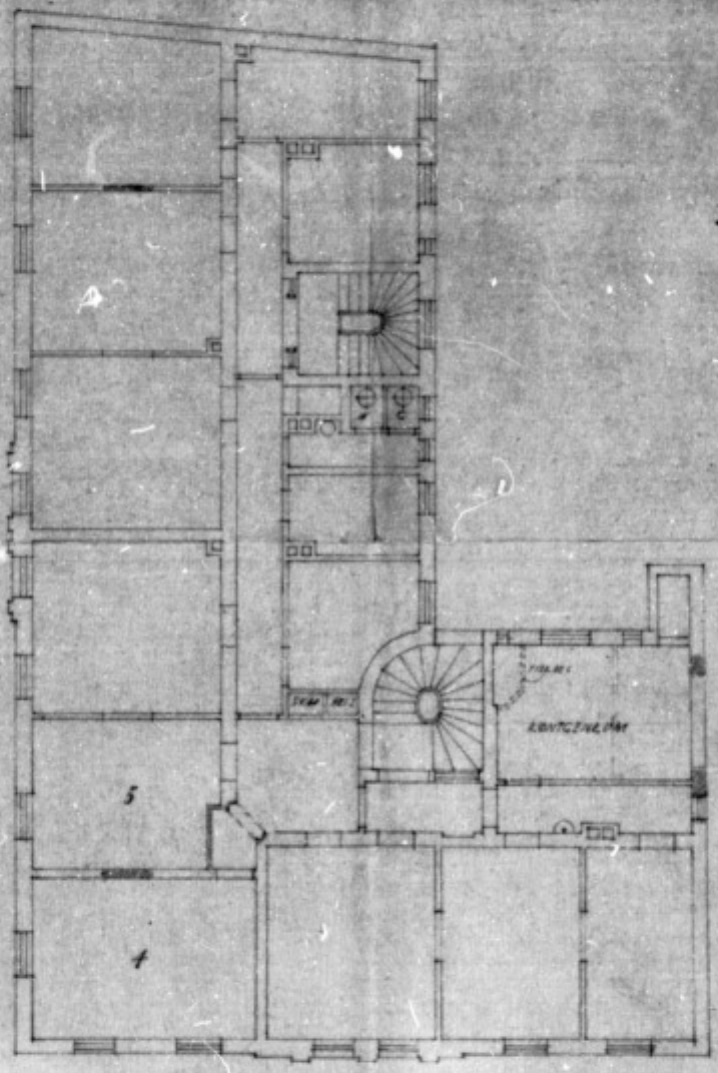
Nr. 4

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

ROSENBORGGATEN NR. 8

PLAN AV 3DJE ETG.

NR. 6

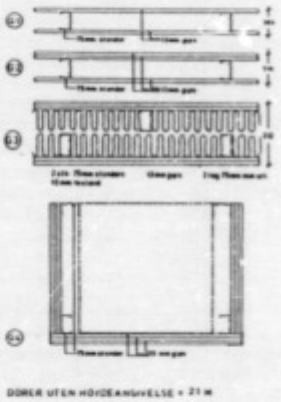


mura Delegner nytt

0 1 2 3 4 5 10 15 M.

OSLO APRIL 1928
HENRY COLL
ARKT

MOTTATT
04. JUL. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



DØRER UTEN HØYDEANGIVELSE = 21 M

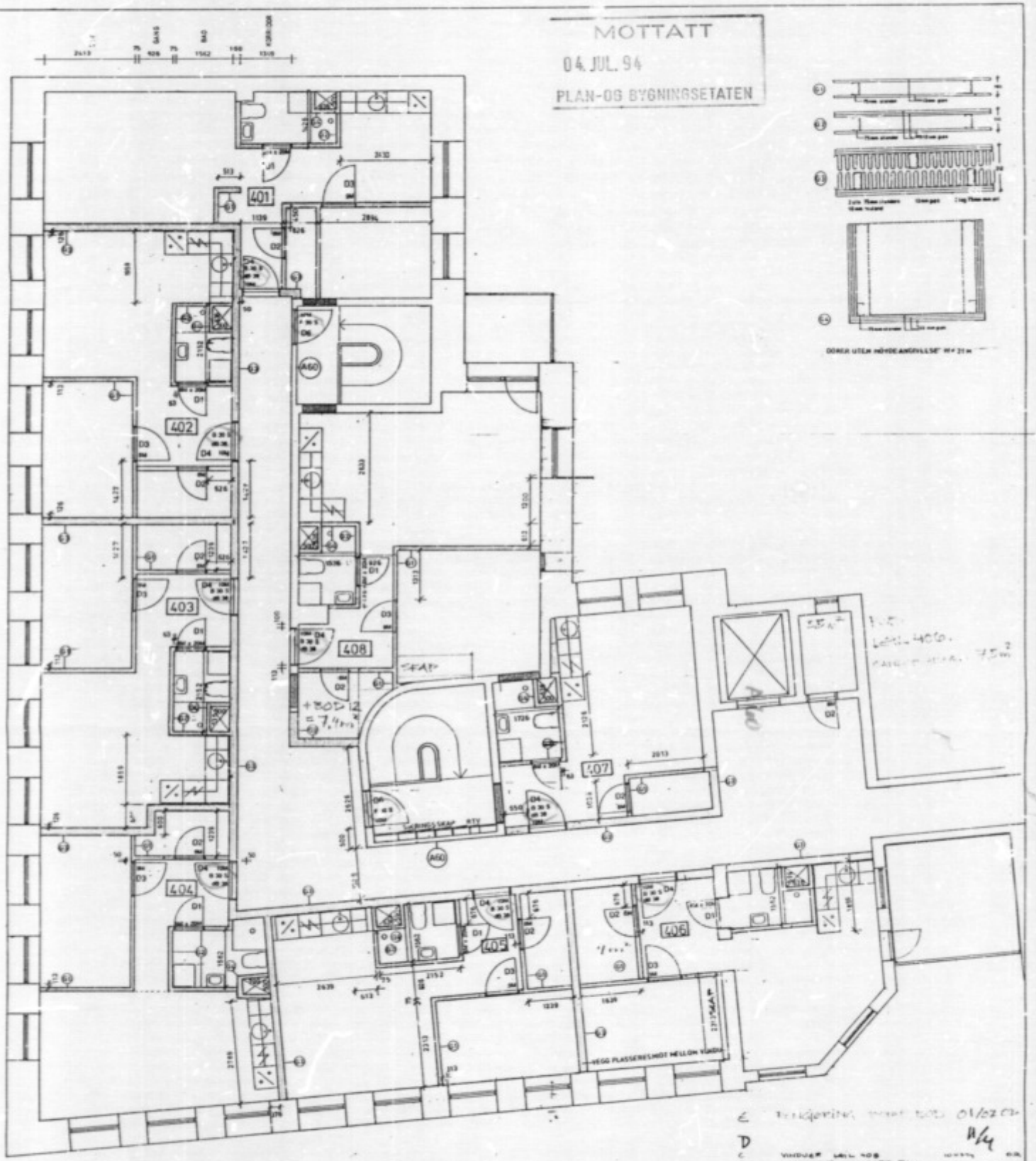
2 3

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

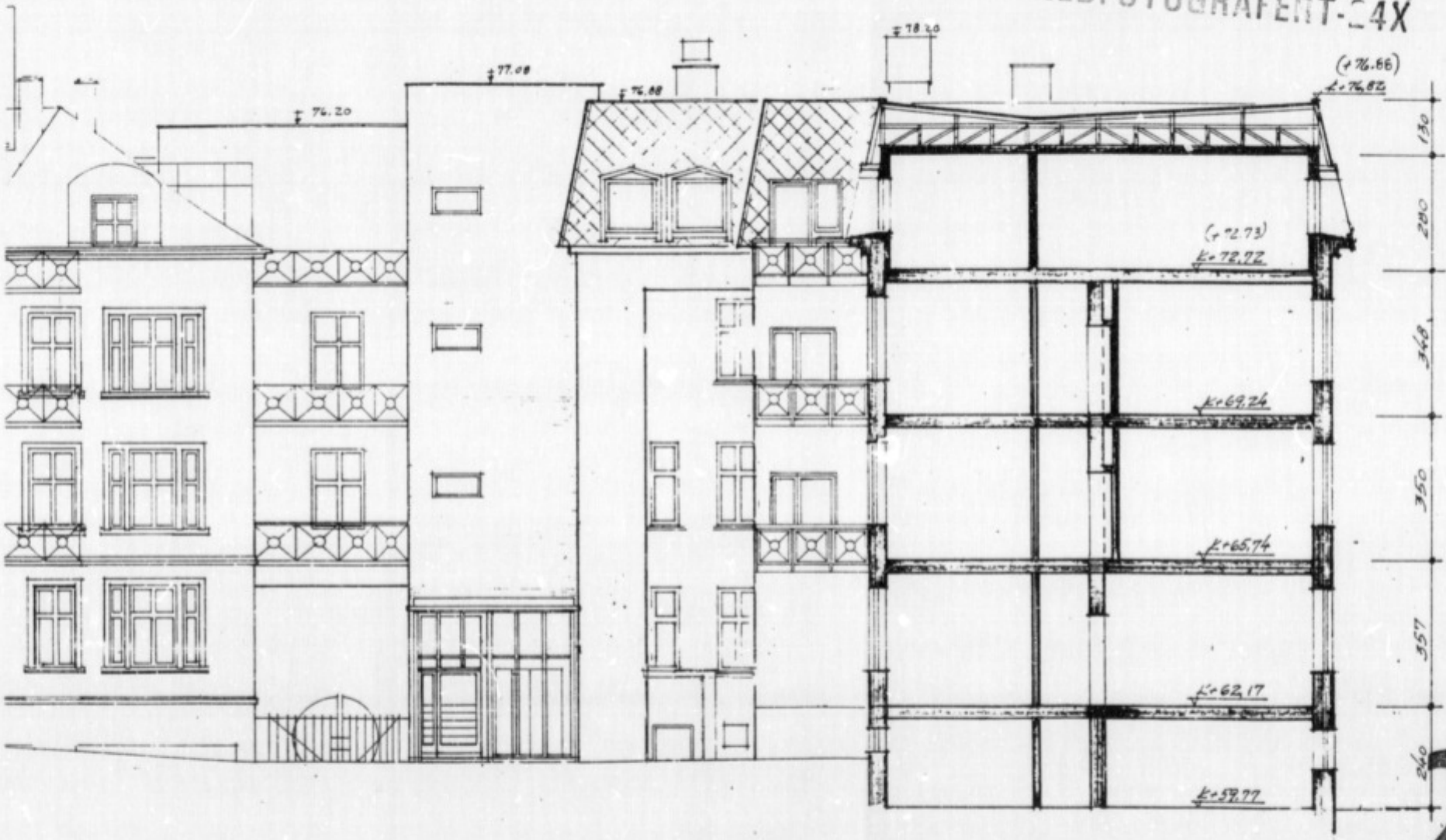
SELMER AS

ROSENGÅRD

ROSENBORGGT. 8	1:50	250194
PLAN 3.ETG.		OD
		C
		08 3013


MOTTATT
04. JUL. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
401
402
403
404
405
406
407
408
A60
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBOHAUGT. 8
PLAN 4. ETG
1:50
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



26

REVIDERT 15.08.94

PROSJEKT ROSENGÅRD		MAL 1:100	DATO 220693
TEGNINGEN VISER OPPRISS GÅRDSROM 8-10		SIGN	TEGNING 10.1.023
FASADE MOT NORD		IND	

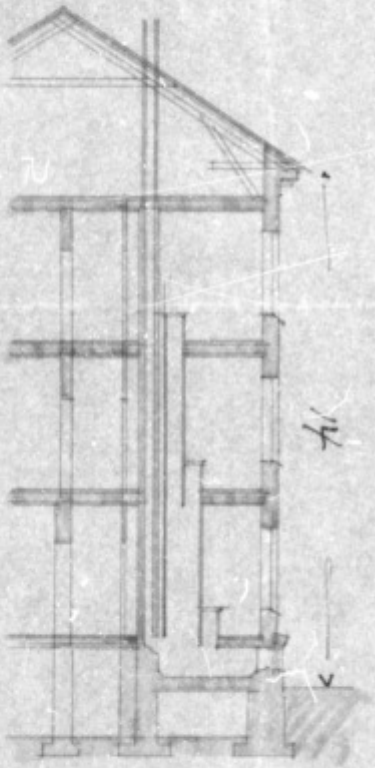
SANDAAS ANDERSSON ARKITEKTER ØLGSTADVN 7 PB 5803 HEGDEHAUGEN 0308 OSLO TEL 22652130 FAX 22601137

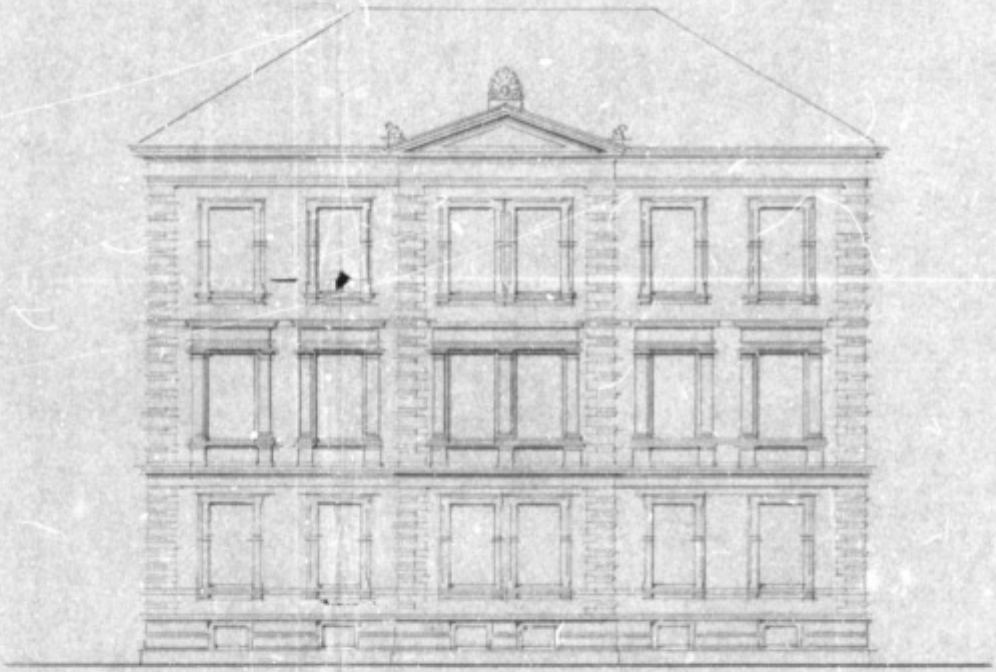
V.D.J.-No. 280.92
Bilag

1308
92.

ad 1265-92-I

NEDFOTOGRAFERT- 19 X





ROSENBORGGADEN Nº 8

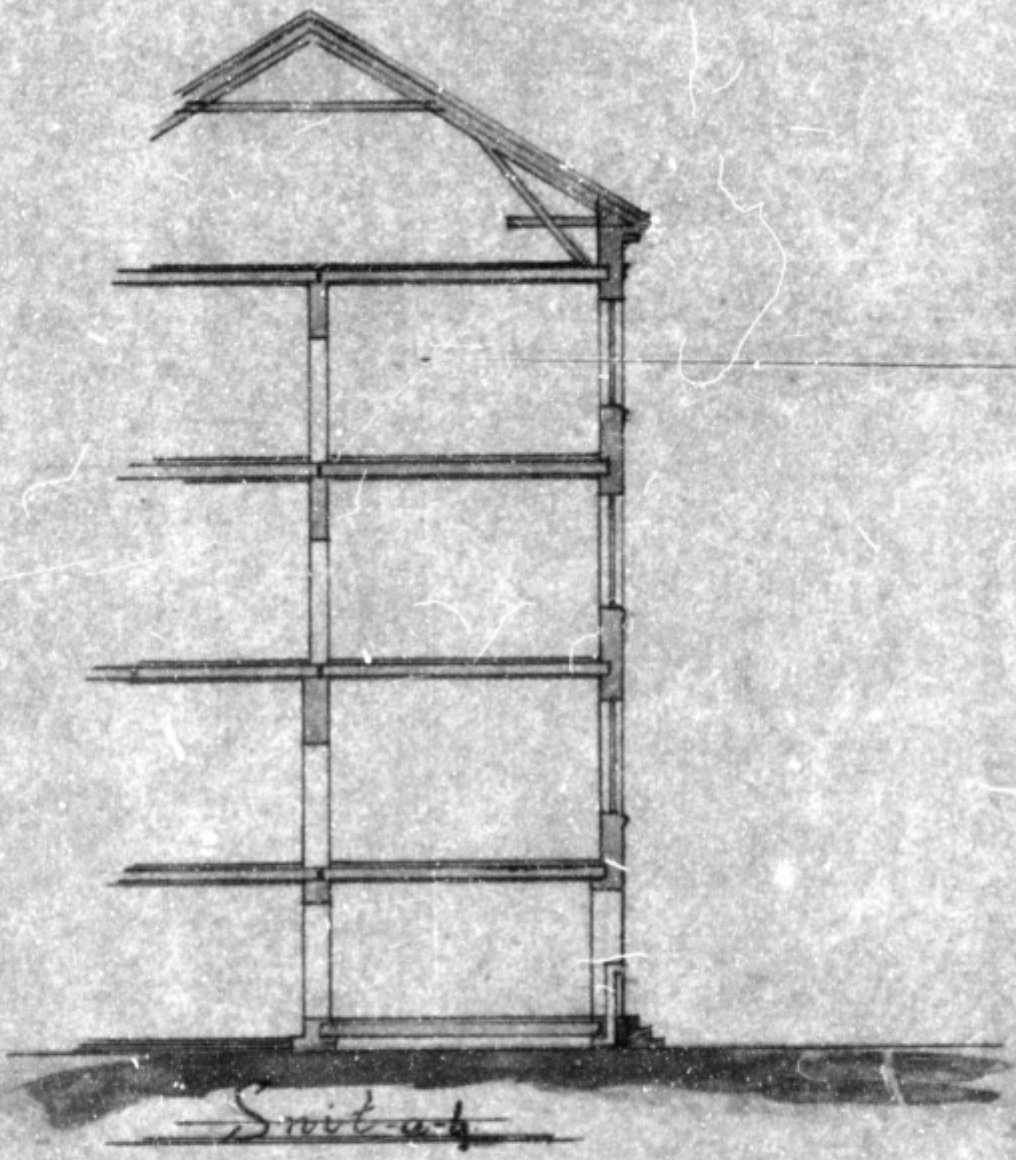
1/100 Skala

V. D. J. No. 830.92. Anlag.

2237/92

MEDFOTOSIKAFEST- 13 X

Rosenborggaden. No. 8



Snit a-b

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter

ÅRSMØTEDOKUMENTER 2023

Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

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

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

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

****

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

Herved gis fullmakt til

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

som kan representere og avgi stemme for:

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

Dato:

Signatur: .....

Innkalling til årsmøte

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll Årsmøte og minst en seksjonseier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
- Styrehonorar for 2023 foreslås økt til et hundre og tjue tusen

5. INNKOMNE FORSLAG (omfatter)

- Fellesområder
- Krav til utleiere
- Fasade
- Dugnad
- Vanninstallasjoner
- El-Bil lading

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år

Oslo den 15.05.2024
Styre i Sameie Rosenborggata 8-10

Eivind Berg | Julie Engh | Kristine Isrid Pettersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Rosenborggata 8-10

Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

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

STYRETS ARBEID 2023/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **R8**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **P-område mot R10/R12**
  - Porten er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel, inntil videre.
  - Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass **(mulig 1 ekstra P-plass kan skapes)**
  - Brevet fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.
  - El-Bil lader-røropplegg er gravd ned i bakken, fremtidige installasjoner kan skje i samråd med styre for individuell regning.

- **Port R810**
  - Ny proff-hengelås med serienøkkel er tatt i bruk og samtlige beboere skal ha et kollektivt ansvar for å **holde porten låst** til enhver tid på døgnet. Målet er null parkerte biler i bakgården, til enhver tid på døgnet.
  - Område er nå kameraovervåket.
  - Beboere som skal flytte eller behøver å kjøre en bil i bakgården må ha en P-tillatelse fra styre.
  - Alle plikter å låse igjen porten etter bruk. Ellers bes alle beboere om å påse at porten er låst til enhver tid.

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

- **Revisor Ernst Young.**
  - EY var valgt på Årsmøte i 2022 og styre er fornøyd med valget.

- **Bygg relaterte skader**:

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

  - **Fremtind Skadenummer: 2349021400005**

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

  - **Fremtind Skadenummer: 2349021400007**

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

  - **Fremtind Skadenummer 2349021400008**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Nødvendig vedlikehold**

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Kostnader

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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

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

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

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

Forretningsførsel:
Dekkstativ Norge AS

Bank og lån

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE 31.12

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

6. mai 2024
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Kristin Isrid Pettersen Julie Engh

NOTE: 1 REGNSKAP

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**14 100**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

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

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6

NOTE: 5 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

19 851

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	124
SUM FINANSINNTEKTER	**124**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

Ernst & Young AS v/Håvard

Norstrøm

Fullstendighetserklæring

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

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

Årsregnskap og bokføring

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

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler og for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:

    - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
    - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
    - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter

Penneo document key: FT5EY-GPZTW-5KGOK-Z0HU4-VFHPX-HOW51

- brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen intern kontroll eller andre eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller
- brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

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

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

Eiendeler

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

Gjeld og forpliktelser

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

Penneo document key: FT5EY-GPZTW-5KGOK-Z0HU4-VFHPX-HOW51

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

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

Hendelser etter balansedagen

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

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering Sameiet

Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Styrets leder

PENNEO

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

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: FT5EY-GPZTW-5KGOK-Z0HU4-VFHPX-HOW51

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SATIE-6KUU-WXA21-U2EMQ-8DJS0-KI3E7

Building a better working world

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

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

Oslo, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SATIE-I6KUU-WXAZ1-U2EMQ-BDJS0-KJ3E7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SATIE-IIKUU-WAAZ1-UZEMQ-BDJS0-KJ3E7

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

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

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

Annen viktig informasjon:

Styret
Alle henvendelser sendes til styre@r810.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Foreslåtte punkter som skal stemmes over på Årsmøte 23.05.2024

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Rosenborggaten 8-10

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

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

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

§ 2 Sameiebrøk

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

Sameiermøtet

§ 4 Om sameiermøtet og innkalling

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

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

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

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

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

§ 5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 6 Stemmerettsregler

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

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

§ 8 Gjennomføring av sameiermøtet

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

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

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

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

Styret

§ 9 Styret

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

§ 10 Styrets kompetanse

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

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

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

§ 11 Om styremøtet

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

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

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

Habilitetsregler

§ 12 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 13 registrering av sameiere

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

§ 14 revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 forretningsfører

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

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

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

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

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Vedlikehold

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

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

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19 Fellesutgifter

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

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

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

§ 20 Vedlikeholdsfond

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

Mislighold og fravikelse

§ 21 Mislighold

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

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

§ 22 Fravikelse

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

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 23 Endringer i vedtektene

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

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler Rosenborggt. 8 &10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Røyking forbudt på fellesareal innendørs.

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

12. Vann- og brannskader skal informeres til styret.

Til beboere i Rosenborg gt 8-10 Sameie

SKILTBESTILLING ROSENBORGGATA 8 - 10 SAMEIE

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

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

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

Med vennlig hilsen
Rosenborggata 8-10 Sameie
v/styret

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

TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (skriv med blokkbokstaver)

POSTKASSE : _____
(fullt navn)

RINGEKLOKKE : _____
(initialer fornavn – fullt etternavn)

---

seksjonseiers underskrift adresse

Seksjon nr : _____

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rosenborggata 8
Gnr. 214 Bnr. 316 Snr. 31 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0273

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Alexander Ingebrigtsen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 99 46 36 34

E-post: alexander.ingebrigtsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater