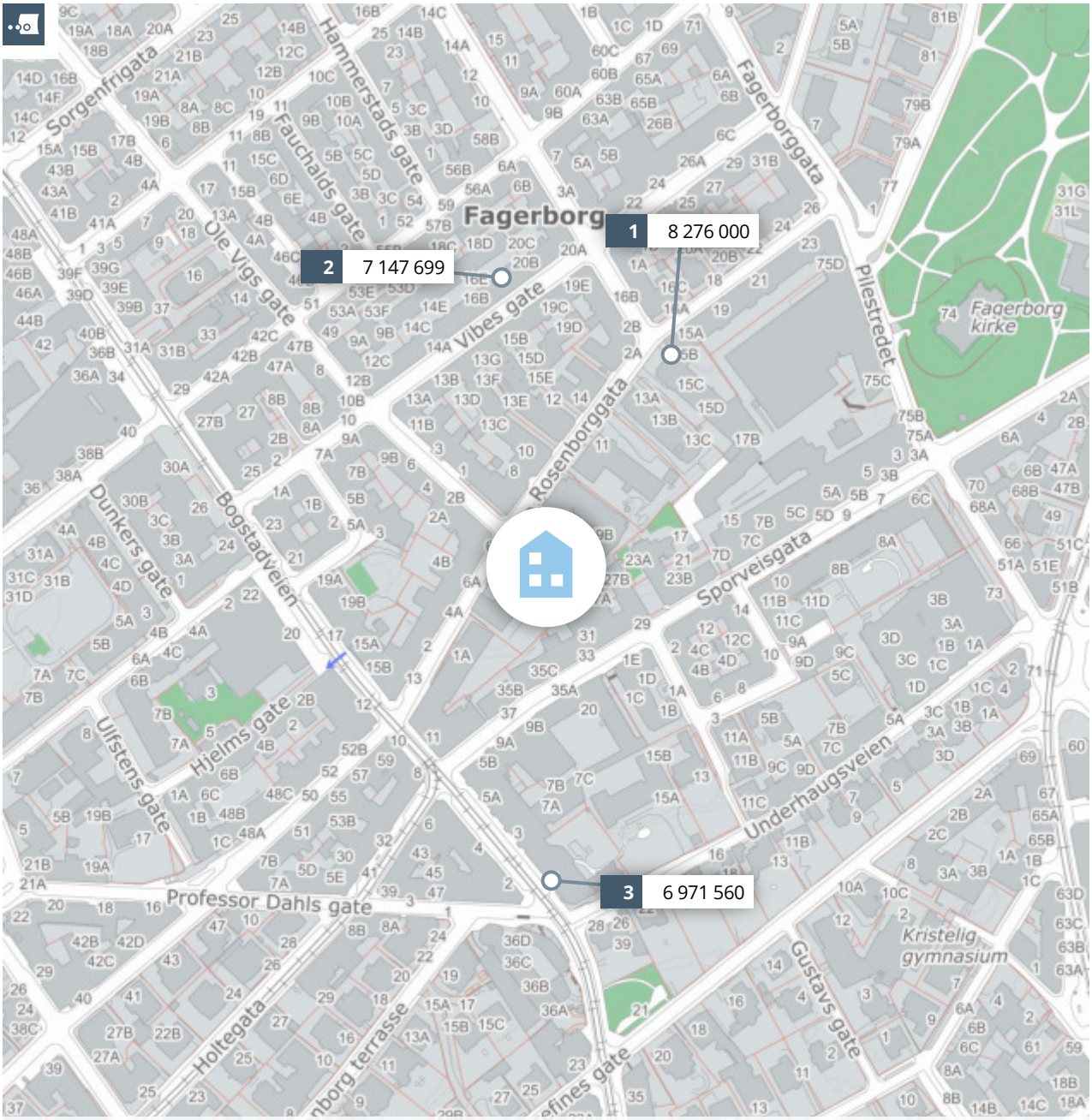
ROSENBORGGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
Innkalling årsmøte 2024 Sameiet
Rosenborggaten 5 10.04.2024.pdf
Protokoll årsmøte 2024 Sameiet
Rosenborggaten 5 10.04.2024.pdf
Husordenregler
Vedtekter
Byggetegning
Ekspedisjonsdok.
Festekontrakt
Energimerking
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.08.2024

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: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 5, 0356 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1964

GNR 214 BNR 312 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

6 700 000

47 695	6 747 695	122 685
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	55 m²
BRA	63 m²
Byggeår	1964

Fellesutgifter	4 053
Formue	4 463
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

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 15 B 65 m²	1938	4. etg	2 sov	18.06.2024	7 690 000	**8 250 000**	26 000	8 276 000	**127 323**
2	Vibes gate 18 A 52 m²	1894	3. etg	1 sov	30.07.2024	6 350 000	**6 950 000**	197 699	7 147 699	**137 456**
3	Bogstadveien 1 58 m²	1991	7. etg	1 sov	03.07.2024	6 950 000	**6 800 000**	171 560	6 971 560	**120 199**

Direkte nydelig renovert 3-roms med sydvestvendt balkong med utsikt, samt heis og parkeringsmulighet på sameiets grunn. Pr. nå er det også ledige plasser for ny eier.

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen. Rosenborggata er en rolig, enveiskjørt og tilbaketrukket gate.

Nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, god offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsområder. Blant annet ligger Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter ca. 100 meter unna. I umiddelbar nærhet finner du det nye, flotte Valkyrien shoppingsenter med vinmonopol, spisesteder, spennende butikker m.m.

Bogstadveien er en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet, slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.

Videre er det kort vei til Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken. Sistnevnte ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, og inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Bislett bad, Slottsparken og St. Hanshaugen Park, ligger alle godt innen rekkevidde. Og så Oslomet og UIO ligger i kort avstand fra

leiligheten.

Trikk og buss fra Bogstadveien og Majorstuen T-banestasjon i umiddelbar nærhet. En trikke- eller busstur fra Majorstuen tar deg enkelt til skog og mark, badeplasser samt skianlegg.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.01.2023	19.01.2023	06.03.2023	5 800 000	5 500 000	0	5 500 000	2
08.01.2021		08.01.2021	-	4 650 000	-	4 650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert siden kjøp.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 509 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

7.0M
6.7M
6 560 000 Salgspris i snitt
6 353 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

131 028 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 685 Rosenborggata 5 Totalpris 6 747 695

120 897 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240465

Adresse	Rosenborggata 5		
Postnummer	0356	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Carl-Michael	**Selger1etternavn**	Eriksson

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sørumsand Rør as og Leif Runars AS

Redegjør for hva som er gjort og når: vanntilførsel: rør-i-rør /nytt sluk og hjelpesluk til dusj / installering av armaturer / membran og flislegging

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: sluk med vannlås installert på eksisterende avløp i bygget, hjelpesluk lagt frem til dette. smøremembran på gulv og opp på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det har vært lukt som andre også opplever i bygget, men det er sjeldent. 2-3 ganger ila 1,5år.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Protech elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når: nye automatsikringer med jordfeibrytere, nye stikk, belysning, led, ledningsnett,

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 06/2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.08.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.08.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Eriksson, Carl-Michael

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.08.2024

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Rosenborggata 5
0356 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 22/08/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 312
Hjemmelshaver:	Carl-Michael Eriksson
Seksjonsnummer:	20
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1964
Tomt:	1782 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carl-Michael Eriksson
Befaringsdato:	20.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse med varierende alder og stilart. Tomten er opparbeider med gressplen, stedlige vekster og biloppstillingsplasser på egen tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 6 etasjer + loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/fast fjell. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Vinduer med 2-lags glass og varierende alder. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2023 og fremstår som velholdt. Badet ble pusset opp i 2023 og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet på baderomsgulvet som litt for slakt(utenfor dusjen), manglende luftespalte for tilluft under dørbladet til baderomsdøren og membranen. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen/gangen og er originalt fra 2018. Manglende endetetting rundt varerørene på kjøkkenet, dette kan forårsake at lekkasjevann på kursen renner ut på kjøkkenet og ikke til fordelerskapet som tiltenkt. En stoppekran er plassert bak en stender og er lite tilgjengelig.
Stedvise skjevheter i etasjeskilleren ble påvist, opptil 15 mm internt i stuen på ca 2 meter.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,42 m. Stedvis lavere pga nedlektet himling/downlights.
Port-telefon med kamera.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann.
Hovedstoppekranene er montert på soverommet, vegg-i-vegg til badet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Tapet. Flislagte vegger på badet. Spilekledning.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2018: Ny kjøkkeninnredning.
2022: Nytt vindu på gjestesoverom.
2023: Leiligheten ble pusset opp.
- Nytt bad med tilhørende sluk, membran og vannrør.
- Overflatene i leiligheten ble oppgradert og det elektriske anlegget ble trukket om.
- Kjøkkenet ble flyttet ut til dagens plassering. Kjøkkenet fra 2018 ble gjenbrukt og supplert med nye benkeplater og en skapstamme.
- Nye terrassebord og spilekledning på balkongen.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	2	0	0	0	0
4. Etasje	55	0	0	6	54	0
Loft	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	55	8	0	6	54	0
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod
Loftbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Loftbod nr 44, grunnflate: 9,1 kvm. Målbart areal oppgis til 6 kvm grunnet lav takhøyde.
Kjellerbod nr 44: 2,4 kvm.
Balkong: 5,9 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og møblert på befaringsdatoen. Større møblement som senger, sofaer, garderobeskap etc kan skjule feil og mangler som forekommer.
Det ble ikke fremlagt informasjon vedrørende større utbedringer som har blitt utført eller er planlagt å utføre i sameiet. Bygningsmassen har høy alder og det må påregnes at utskiftning/rehabliteringer av fellesareal, fasader, tak m.m kan forekomme med tiden.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på opptil 15 mm, da i hovedsak lokale avvik i stuen. Totale avvik mellom ytterveggene ble mål til opptil 10 mm.
TG2 settes da lokale avvik ble målt til ca 15 mm på ca 2 meters avstand i stuen. Lokale utbedring kan foretas ved f eks å avrette ved bruk av avrettingsmasse om ønskelig. Avvikene kommer mest sannsynlig av avvik fra byggeperioden og setninger i forbindelse med dette.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Carl-Michael Eriksson

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

22/08/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2023 med flislagte vegger og slett himling. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller andre unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Mekanisk avtrekk via en egen vifte, denne er fuktstyrt og med en bevegelsessensor.
Det er ikke etablert en luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren og dette medfører at tilluften til badet ikke er tilstrekkelig. Avtrekket vil dermed ha en redusert kapasitet.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist bom i flis eller sprekkdannelser på de synlige gulvflatene. Fallforholdet i dusjen ble mål til 1:50 + oppkant og er tilstrekkelig. Fallforholdet på resterende gulv ble målt til ca 1:200 og er ikke tilstrekkelig da membranoppkanten ikke er ført 15 mm høyere opp enn flisen foran dørterskelen. TEK-17 tillater et fallforhold på hovedgulvet lavere enn 1:100, men da må membranoppkanten ved dørterskelen være avsluttet minimum 15 mm over ferdig gulv.
Lekkasjevann ledes til sluket, men kravene i TEK-17 er ikke ivaretatt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsluk fra 2023, plassert ved toalettet. Hjelpesluk i dusjen.
Det er etablert en type foliemembran(Schonox WSF) på gulvet, men dette produktet er ikke godkjent til bruk under en påstøp. Dette medfører at membranen som festet til hovedsluket og fungerer som baderomsgulvets primære tettesjikt kan ha en redusert levetid.
Det er i tillegg etablert en sekundær toppmembran på gulvet for å minske fukttrykket på betongen og denne vil også avlaste membranen som ligger under påstøpen. Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Det anbefales på generelt grunnlag å ikke benytte to lag med membraner, men smøremembranen som er benyttet som en toppmembran er diffusjonsåpen, det vil si at fuktighet i betongen kan slippe ut.

På fremviste bilder av foliemembranen er gjennomføringer til el-rør(varmekabel) ikke tettet med en mansjett, kun påført en smøremembran rundt gjennomføringen.
Hulltagning ble ikke foretatt, men inspeksjonsluken på tilstøtende soverom ble benyttet og yter samme funksjon. Det ble ikke påvist fuktverdier på dette punktet.
Merk at målingen kun er en stikkprøve og våtsonen til dusjen vender mot en nabo og fellesareal.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2018. Innredningen ble remontert i dagens plassering i 2023. Ny benkeplate og en skapseksjon fra 2023. Benkeplater og backsplash av kompositt, samt profilerte fronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert. Ventilator med kullfilter.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Eldre skruehull i skapfrontene til høyskapet.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten ble pusset opp i 2023 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke observert tegn til unormal bruksslitasje eller sprekkdannelser i overganger mellom vegg/himling. Det ble ikke påvist tegn til støvkondens på ytterveggene. Nye innvendige dører fra 2023.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 1990 og 1984 med 2-lags glass. Vindu med 3-lags glass fra 2022 på et soverom.
Eldre inngangsdør med B-30/40db brann-og lydklassifisering. Balkongdør med 2-lags glass fra 1990.
Ytterdørene og vinduene går i hovedsak fint mot karmen og er lette å åpne og lukke. Vinduet fra 1984 på hovedsoverommet er litt hard å åpne/lukke, vedlikehold og justering anbefales. Mindre sprekkdannelser i karmen forekommer også i vinduet fra 1984.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 91 cm høyt og er lavere enn dagens byggtekniske krav(TEK-17) som krever en høyde på minimum 100 cm. Det er etablert en fastmontert benk på balkongen og denne kan benyttes til å klatre på og dermed redusere den reelle høyden på rekkverket. Det er montert spiler i rekkverket og avstanden mellom spilene ble målt til ca 3 cm. Avstanden mellom spilene bør ikke være mer enn 2 cm da større åpninger kan gjøre at rekkverket kan klatres i.
Balkongen består av en utkragende betongkonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord på tilfarere fra 2023. Overflatene fremstår med normal slitasje. Noe flassende maling på skilleveggen mot naboen. Underliggende sluk/membran/konstruksjon er ikke synlig.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten baseres på rør-i-rør(PEX) fra 2023. Kjøkkenet er flyttet ut til dagens plassering, vann-og avløpsrør går i kneveggen mellom badet og kjøkkenet(under skapene). Fordelerskapet med tilhørende fordelerstammer er montert på soverommet og stoppekranene er tilgjengelige via en inspeksjonsluke bak en skuff i garderobeskapet. En av to stoppekraner ble funksjonstestet og den ene kranen hadde en tilstrekkelig funksjon på befaringsdatoen. Stoppekranen som ikke ble testet er tildels skjult bak en stender og adkomsten er svært begrenset. Stoppekranen bør være mer tilgjengelig. Lekkasjevann fra fordelerskapet ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(hvitt deksel). Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Lekkasjevann synliggjøres via en spalte i underkant av toalettskålen i følge fremvist dokumentasjon. Sjekklisten for membranarbeider opplyser at oppbygningen av omkringliggende vegger rundt sisternen er ivaretatt mtp membran/lekkasjesikring.

Radiatorene i leiligheten er delvis innbygget med spilekledning og radiatorene med tilhørende regulatorer har høy alder. Utskiftning til moderne radiatorer kan øke effektiviteten.

Merknader: Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med endetettinger. Hvis det forekommer en lekkasje på kursen til kjøkkenet så kan vannet renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1964

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk på hovedsoverommet(tidligere kjøkken), samt en mekanisk vifte på badet. Avtrekket på soverommet går i fastsatte tider gjennom dagen i følge hjemmelshaver. Avtrekket på badet går ut via ytterveggen på hovedsoverommet i en egen kanal som ble oppført i 2023.
Friskluftsventiler er kun montert på hovedsoverommet i vinduskarmen og denne bør stå åpen slik at det kommer en viss tilluft inn i boligen. Det ble ikke observert friskluftsventiler i resterende rom.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble trukket om i 2023 og det ble fremvist en samsvarserklæring for utførte arbeider i denne forbindelse.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 25 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger i sikringsskapet og denne fremstår som oppdatert.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten. Kjøkkenet har blitt flyttet ut til dagens plassering og tidligere rom er omgjort til et soverom. Enkelte lettvegger er fjernet og flyttet i forbindelse med oppussingen i 2023. Flyttingen av kjøkkenet og etableringen av et nytt soverom er ikke byggesøkt.

Det foreligger dokumentasjon fra oppussingen av leiligheten på www.boligmappa.no. Enkelte arbeider vedrørende overflater er utført på egeninnsats.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Manglende luftespalte for tilluft inn på badet. Dette medfører at avtrekket blir begrenset pga manglende tilluft. En spalte på minimum 10 mm langs dørbladet til baderomsdøren bør etableres, evt andre tilsvarende åpninger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på resterende baderomsgulv ble målt til ca 1:200 og er ikke tilstrekkelig da membranoppkanten ikke er ført 15 mm høyere opp enn ferdig gulv foran dørterskelen. TEK-17 tillater et fallforhold på hovedgulvet lavere enn 1:100, men da må membranoppkanten ved dørterskelen være avsluttet minimum 15 mm over ferdig gulv.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er etablert en type foliemembran(Schonox WSF) på gulvet, men dette produktet er ikke godkjent til bruk under en påstøp. Dette medfører at membranen som festet til hovedsluket og fungerer som baderomsgulvets primære tettesjikt kan ha en redusert levetid.
Merk at det er i tillegg etablert en sekundær toppmembran under flisene og denne vil minske fukttrykket på betongen og også avlaste membranen som ligger under påstøpen.
På fremviste bilder av foliemembranen er gjennomføringer til el-rør(varmekabel) ikke tettet med en mansjett, kun påført en smøremembran rundt gjennomføringen. Tettheten rundt denne gjennomføringen kan dermed ikke dokumenteres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Ytterdørene og vinduene fra 1984 og 1990 har passert/snart passert forventet levetid og en utskiftning bør dermed påregnes. Justeringer av vinduet på hovedsoverommet anbefales da det er hardt å åpne/lukke.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket ble målt til 91 cm og er lavere enn dagens krav i TEK-17 som krever en høyde på minimum 100 cm. TEK-17 er punktets referansenivå mtp rekkverkhøyder og utførelse. Det er montert spiler i rekkverket med en avstand på ca 3 cm, dette medfører at rekkverket kan benyttes til å klatre i. Fastmontert benk kan senke den reelle høyden til rekkverket da den kan benyttes til klatring av f eks mindre barn.
Overflatene fremstår forøvrig med normal slitasje på terrassebordene ble lagt i 2023. Flassende maling på skilleveggen mot naboen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekranen som er skjult bak en stender bør gjøres mer tilgjengelig. Stoppekranen ble ikke testet på befaringsdatoen pga begrenset tilgjengelighet. Endetetting bør monteres rundt varerørene på kjøkkenet. Hvis det forekommer en lekkasje på kursen til kjøkkenet så kan vannet renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt

6.3 Ventilasjon

Friskluftsventiler er kun montert på hovedsoverommet og ikke i resterende rom. Dette medfører at det er begrenset med tilluft og at resterende rom må luftes ved å åpne vinduene/balkongdøren. Ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

MEGLER-OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005345@usermail.webmegler.no

7984698 5509/20 13.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.08.2024.

Boligselskap: 5509, Sameiet Rosenborggaten 5
Organisasjonsnr: 975.489.566
Eier: Carl-michael Eriksson
Leieobjekt: 20
Seksjonsnummer: 20
Adresse: Rosenborggata 5, 0356 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8639320.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Selskapet har eget brenselsregnskap med avlesning pr 30.06. hvert år.
- Seksjon nr.4,10,15,16,21,27 og 32 har parkeringsplass tinglyst som tillegsdel til boligseksjon. Disse plassene følger ved salg.
- Sameiet har 8 parkeringsplasser til leie, kontakt styret. Utleieplassene følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.
- Selskapet fester tomt, advokatfirmaet Ræder DA håndterer dette på vegne av hjemmelshavere. Avtaleperioden er på 99 år f.o.m 1958. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år, neste gang i år 2028. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
- I Sameiet er det fjernavleste målere, dvs. at Ista mottar dagsavlesninger ukentlig. Ista får oppgitt flyttedatoer i løpet av året fra forretningsfører og de finner målerstand dato for utflytting. Utflytter/innflytter får hver sin avregning for den perioden de har bodd i leiligheten.
- Styret har innhentet vedlikeholdsrapport fra Opak. Det vil bli en del større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer som kan føre til opptak av fellesgjeld/økte felleskostnader eller engangsinnbetalinger.
- Felleskostnadene for snr. 16 og snr. 33 er lagt inn i systemet i henhold til brøk etter reseksjonering i 2021. Styret har informert om at brøken som er benyttet for disse to seksjonene er feil. Brøk som er benyttet for snr. 16 er for lav og brøken som er benyttet for snr. 33 er tilsvarende for høy. Det er kun for disse to seksjonene brøken er feil, en eventuell korrigering av brøken for disse to seksjonene vil ikke ha innvirkning på sameiets øvrige seksjoner. For spørsmål vedrørende dette kan styret kontaktes.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.053,– pr. md.
Herav:

A konto oppvarming	871,-
Felleskostnader	2.691,-
Trappevask	141,-
Kabel-tv	350,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	59,-	65,-	4.463,-	47.695,-

Festetomt utgjør 47 695 kr av andel gjeld.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Johansen tlf.22 86 57 51 ev. pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

INNKALLING ÅRSMØTE 2024 SAMEIET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5509
Sameiet Rosenborggaten 5

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 17:30, Rosenborggaten 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra seksjonseier til behandling på årsmøtet
8. Vedtektsendring - § 5-1-9, regler ved vesentlig ombygging
9. Endring av husordensreglene - § 6
10. Endring av husordensreglene - §9
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Minda Grodås Christiansen fra OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Forslag fra seksjonseier til behandling på årsmøtet

Forslag fremmet av:
Mette M Jardal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om oppussing av postkassene i lobbyen.

Styrets innstilling

Styret har tatt forslaget til etterretning, og kan opplyse at man allerede har engasjert et firma til å ta seg av lakkeringsarbeidene. Nærmere informasjon vil bli gitt.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter tiltak våren 2024.

Sak 8

Vedtektsendring - § 5-1-9, regler ved vesentlig ombygging

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

ENDRING AV VEDTEKTER - KAPITTEL 5:

I forbindelse med seksjonseieres ønske om å foreta vesentlig ombygging av seksjonen, som flytting av vegger, flytting av kjøkken eller endringer på bad, ønsker styret en presisering i vedtektene, hvilke rutiner som skal gjelde for slik ombygging, og tiltakshavers ansvar.

Følgende tekst foreslås:

§5 - 1 - 9 Vesentlig ombygging av leiligheten.

Ved vesentlig ombygging av leiligheten, som flytting eller riving av vegger, flytting av kjøkken og bad, flytting eller endring av røropplegg, og ved inngrep i bærende konstruksjoner, kreves skriftlig forhåndsgodkjennelse fra styret.

Før godkjennelse kan gis og arbeidene kan igangsettes, skal seksjonseier fremlegge en prosjektplan med beskrivelse av arbeidene som planlegges utført.

Som en del av denne prosjektbeskrivelse skal det også fremgå at tiltakshaver vil være ansvarlig for eventuelle fremtidige bygningstekniske følgeskader etter de utførte endringsarbeidene.

Tiltaket skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende «Regler for vesentlig ombygging av leiligheter». Arbeidene må utføres av kvalifisert firma med ansvarsrett.

Reglene for vesentlig ombygging av leiligheter følger vedlagt i årsrapporten.

Forslag til vedtak

Forslag om revidering av sameiets vedtekter §5 - 1 - 9 vedtas som beskrevet

---

Sak 9

Endring av husordensreglene - § 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

FORSLAG TIL ENDRING AV § 6. BEGRENSNING I TIDSPUNKTER FOR NÅR ARBEIDER KAN UTFØRES .

§ 6: Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i leiligheten mellom klokken 23.00 og 08.00. Det skal vises hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik – spesielt når dører og vinduer er åpne. Ferdsel i trapper og ganger må skje så stille som mulig.

Støyende arbeider, som eksempel banking, boring, arbeider med elektrisk verktøy mv. skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.30 og 16.00, og på lørdager mellom kl. 09.00 og 15.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager eller på andre høytidsdager som 1. mai og 17.mai. Ved større oppussingsarbeider, og særlig støyende tiltak som boring i betongvegger, pigging av betonggulv etc. plikter seksjonseier å fremlegge en arbeidsplan for styret.

Arbeidsplanen skal forhånds-godkjennes av styret, og skal inneholde opplysninger om arbeidenes omfang og varighet. Styret har anledning til å begrense tidsperioden når særskilt støyende arbeidet kan utføres.

Tiltakshaver plikter å holde styret og sameiets beboere løpende informert om arbeidenes fremdrift. Varsel skal gis på sameiets oppslagstavle i rimelig tid før arbeidene starter opp.

Tiltakshaver skal gi løpende informasjon til sameiets beboere om arbeidenes fremdrift på oppslagstavlen.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av Husordensreglene §6 vedtas som beskrevet i saksfremstillingen.

Sak 10

Endring av husordensreglene - §9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

HUSORDENSREGLENE SKAL VEDLEGGES KONTRAKT VED FREMLEIE, TILFØYELSE I §9.

Den enkelte beboer er selv erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de bestemmelser som er gitt i disse husordensreglene.

Den enkelte sameier som måtte fremleie sin seksjon, er selv ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av fremleietaker eller andre personer som sameier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

Ved fremleie skal husordensreglene vedlegges kontrakten.

Forslag til vedtak

Tilføyelsen til husordensreglene §9 vedtas som beskrevet i saksfremstillingen

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har i dag laget følgende innstilling til nytt styre 2024-2025:

- Lisbet Grønning Andersen (leder)
- Harald Ibenholdt
- Ingvald Fergestad
- Ivar Bakke
- Grete Smedbakken

Varamedlem:

- Eivind Hansen Oen

Vennlig hilsen

Ivar Bakke, Therese Engenes og Brynhild Sirevåg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lisbeth Grønning Andersen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Smedbakken
- Harald Ibenholdt
- Ingvald Fergestad
- Ivar Bakke

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Hansen Oen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Furre	Rosenborggata 5
Styremedlem	Lisbet Grønning Andersen	Rosenborggata 5
Styremedlem	Ingvald Fergestad	Rosenborggata 5
Styremedlem	Harald Ibenholt	Rosenborggata 5
Styremedlem	Ole Ludvig Vandbakk	Gråbrødreveien 19
Varamedlem	Lise Corwin	Rosenborggata 5

Valgkomiteen

Ivar Bakke	Rosenborggata 5
Therese Guster Engenes	Rosenborggata 5
Brynhild Sirevåg	Rosenborggata 5

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 5
Sameiet består av 32 seksjoner.
Sameiet Rosenborggaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489566, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 312

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

Sameiet Rosenborggaten 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS BERETNING DRIFTSÅRET 2023

Både drift og vedlikehold av Rosenborggaten 5 har forløpt i samsvar med styrets forventninger og uten vesentlige avvik i 2023. I tillegg til løpende småreparasjoner er det blitt utført bygningsmessig innvendig og utvendig vedlikehold som beløp seg til kr 450 000. Vedlikeholdet omfattet reparasjoner og blikkenslagerarbeider på taket, utskifting av Veluxvinduer, utskifting av vinduer hvor fortsatt bruk kunne medføre risiko, samt ferdigstillelse av parkeringsplassen.
Uregelmessighetene i tappevannsnettet for varmtvann antas i det vesentlige å være løst ved utskifting av stoppekraner og tilbakeslagsventiler, men dette vil fortsatt bli fulgt opp i tiden fremover, til man er sikker på at anlegget fungerer tilfredsstillende.
Styret anser etter disse reparasjoner at eiendommen er i bra stand både teknisk og bygningsmessig. Dog må man ta i betrakting gårdens alder.
De totale driftskostnader som for året beløp seg til kr. 1 809 000, samsvarer med budsjett og innkrevde felleskostnader.
Regnskapet viser et overskudd på kr 100 000 som følge av Enøk tilskudd fra Oslo kommune, og salg av Ladebokser til nyopprettede ladestasjoner.
På kostnadssiden er det oppnådd besparelser gjennom reforhandlede priser på TV og Internett, og ved ny forsikringsavtale med lavere premie. I tillegg har vi sagt opp vaktmesteravtalen med vaktmester Andersen. Disse oppgaver blir i dag utført av beboere i sameiet.
Styret anser at sameiet ved inngangen til 2024 har en tilfredsstillende og oversiktlig økonomi.

Budsjettet for 2024 er i tillegg til nevnte kostnadsbesparelser basert på en moderat prisstiging. Styret har som i tidligere år, lagt til grunn at driftsbudsjettet kun skal benyttes til å dekke ordinære driftskostnader. Det er ikke påregnet noen større vedlikeholdsoppgaver dette året, men gjort avsetning til løpende reparasjoner innvendig og utvendig, og diverse tekniske installasjoner. Soilrørene i gården har blandet standard. Utvendig ser de bra ut, men det kan være rustdannelser på innsiden, som plutselig kan medføre lekkasje. Slike skader er umulig å spore på forhånd, og alle anmodes derfor om å følge med og varsle styret dersom det oppdages drypping fra noen av soilrørene, særlig de som går igjennom kjellerbodene. En totalutskifting av alle gamle soilrør på nåværende tidspunkt anses ikke hensiktsmessig. Det ville også vært uforholdsmessig kostbart.

På den elektriske siden er det planlagt utskifting av portåpnersystemet. Videre må man være forberedt på at det før eller senere vil påløpe kostnader knyttet til hoved-tavle rommet. Heller ikke her anses det hensiktsmessig å iverksette tiltak før man ser det er nødvendig. En del av balkongene har fått maling-flass på undersiden, noe som kan skyldes fuktgjennomtrengning og ødelagte nedløpsrør. Styret arbeider med en tiltaksplan. Inngangspartiet med de elementer som bærer preg av slitasje, er også på årets vedlikeholdsprogram. Forslag og ideer mottas gjerne.

Etter utvidelsen av parkeringsplassen er det nå i alt 11 biloppstillingsplasser. I samsvar med tidligere årsmøtevedtak har styret arbeidet med et prosjekt for salg av inntil tre P-plasser til interesserte seksjonseiere. Prosjektet har tatt lengre tid enn planlagt da det har vært nødvendig å få avklaring på de skattemessige konsekvensene, og likeledes hvorledes krav og forskrifter fra Plan og bygningsetaten skal kunne innfris. Målet er at P-plassen tillegges kjøpers seksjon som tilleggsareal.
Tiltaket vil kreve reseksjonering av eiendommen.
Nærmere orientering vil bli gitt.

I tillegg til styrets målsetting om en økonomisk forsvarlig drift, er styret også opptatt av at gården fremtrer som en respektabel eiendom. En betydelig innsats fra gårdens beboere har bidratt til dette. Styret vil derfor benytte anledningen til å takke alle for den innsatsen som er lagt ned, og håper på et like godt samarbeide i dette nye året.

19.03.2024/Styret.

REGLER VED VESENTLIG OMBYGGING AV LEILIGHETEN

Ved vesentlig ombygging av leiligheten, som inngrep i bærende konstruksjoner, flytting av bad og kjøkken, skal det foreligge skriftlig godkjennelse fra styret i Rosenborg gaten 5 før arbeidene starter.

Ved flytting av kjøkken skal det fremlegges en plan som viser plassering av kjøkkenbenk, vask, oppvaskmaskin og fremføring av røropplegg for tappevann og avløpsvann. Tilkoblingspunkter til hovedstammen eller gammelt røropplegg må markeres.

For bad må det fremlegges plan som viser hvilke arbeider som tenkes utført, med tegninger.
Evt. fjerning av badekar opplyses, likeledes evt. flytting/utskifting av sluk, med påfølgende legging av membran, plassering av dusjhjørne, og evt. ny plassering av servant.
Tegning må vedlegges hvor også koplingspunkter for rør må fremgå.

Endringer av nevnte art fordres utført av autorisert firma, med ansvarsrett.
Også evt. endringer i det elektriske opplegg.

Etter at arbeidene er utført skal det utarbeides en dokumentasjon med samsvarserklæring, som spesifiserer de utførte arbeider, plassering av rør, stoppekraner, koplingspunkter, type utstyr og materiell, og garantiansvar.

Ett eksemplar av denne dokumentasjon skal overleveres styret,
og ett eksemplar skal følge leiligheten og fremlegges ved skifte av eier.

13.03.2024/Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Inntektsavvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune – klimaetaten og inntekter for ladebokser.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 210 087.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftskostnader 2024
De totale driftskostnader er budsjettert til kr 1 771 000
.
Dette beløpet fordeler seg på kostnader til administrasjon, løpende drift og vedlikehold.
Til det bygningsmessig vedlikehold er det avsatt kr 375 000, som også inkluderer rørtekniske og elektriske installasjoner i fellesområdene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene forventes å holde seg stabilt på samme nivå som forrige år.
A konto innbetaling til oppvarming og varmtvann blir derfor opprettholdt på samme nivå som i 2023.

Forsikring
Gårdens forsikringsavtale ble reforhandlet i 2023, dette medførte en vesentlig reduksjon i årspremien.
I budsjettet for 2024 er det medregnet en økning på ca. 5%

Lån
Sameiet Rosenborggaten 5 har lån ingen lån

Innbetalte felleskostnader
Løpende felleskostnader som innkreves er i budsjettet oppført med til kr 1 813 000.
Her er parkeringsinntekter på kr 103 000 er inkludert.

Netto felleskostnader, eksklusive parkering og inklusive trappevask og Internet-kostnader øker fra 2023 til 2024 med 2.7 %

Det er i budsjettert lagt til grunn et overskudd på kr 67 000.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: YYX2Q-YFU2A-MXTX7-AMPLM-XOH02-EEN3V

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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YYX2Q-YFU2A-MXTX7-AMPLM-XOH02-EEN3V

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975 489 566, KUNDENR. 5509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 762 568	1 606 338	1 751 000	1 813 000
Andre inntekter	3	148 070	55 847	40 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 910 638**	**1 662 185**	**1 791 000**	**1 838 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-6 415	-6 417	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 653	-33 101	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 295	-88 733	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-7 110	-16 175	-25 000	-25 000
Kontingenter		0	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-606 754	-427 579	-472 000	-542 000
Forsikringer		-122 083	-140 213	-150 000	-140 000
Festeavgift		-224 650	-224 650	-224 300	-225 000
Kommunale avgifter	9	-324 568	-275 727	-313 000	-360 000
Energi/fyring		-44 152	-37 358	-60 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 295	-202 564	-199 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-161 947	-167 134	-187 450	-143 448
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 808 971**	**-1 676 699**	**-1 791 800**	**-1 770 998**
DRIFTSRESULTAT		**101 667**	**-14 514**	**-800**	**67 002**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 744	472	0	0
Finanskostnader	12	-2 972	-2 733	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-228**	**-2 261**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**101 439**	**-16 775**	**-800**	**67 002**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-16 775		
Til opptjent egenkapital		101 439	0		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975 489 566, KUNDENR. 5509

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3	6 418
SUM ANLEGGSMIDLER		**3**	**6 418**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70 385	3 349
Kundefordringer		0	13 695
Forskuddsbetalte kostnader		40 709	63 747
Andre kortsiktige fordringer	14	6 965	0
Energiavregning	15	8 314	100 984
Driftskonto OBOS-banken		267 284	258 651
Sparekonto OBOS-banken		1 522	1 264
Innestående i andre banker		0	22 718
SUM OMLØPSMIDLER		**395 179**	**464 408**
SUM EIENDELER		**395 182**	**470 825**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		210 087	108 648
SUM EGENKAPITAL		**210 087**	**108 648**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 113	22 774
Leverandørgjeld		148 982	289 403
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150.000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	8 000	50 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**185 095**	**362 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**395 182**	**470 825**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2024
Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Jan Furre /s/ Lisbet Andersen /s/ Ingvald Fergestad /s/

Harald Ibenholt /s/ Ole Ludvig Vandbakk /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
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 OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 396 032
Kabel-TV	217 728
Parkeringsleie	101 300
Trappevask	50 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 765 748**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 762 568**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	8 000
Automatpenger, Vaskeri	4 900
Strøm elbil	6 390
Ladebokser	66 800
Oslo kommune	1 000
Oslo kommune, klimaetaten - Tilskudd	60 980
SUM ANDRE INNTEKTER	**148 070**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 653.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 110
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 110**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-391 732
Drift/vedlikehold VVS	-3 071
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 631
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 706
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-95 781
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-933
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-606 754**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-200 642
Feieavgift	-4 208
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-324 568**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-4 014
Vaktmestertjenester	-69 286
Renhold ved firmaer	-47 496
Snørydding	-15 086
Andre fremmede tjenester	-10 694
Trykksaker	-422
Andre kontorkostnader	-1 752
Porto	-40
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 019
Velferdskostnader	-650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-161 947**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 060
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
SUM FINANSINNTEKTER	**2 744**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 972
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 972**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2013	16 125	
Avskrevet tidligere	-16 124	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	47 900	
Avskrevet tidligere	-47 899	
		1
Fyringsanlegg		
Kostpris	96 250	
Avskrevet tidligere	-89 834	
Avskrevet i år	-6 415	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 415**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Circle-K strøm el-bil 2023	2 065
Automatpenger, vaskeri 2023	4 900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 965**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 840
Administrasjon	4 928
Fjernvarme	340 304
Strøm	2 921
SUM ENERGIAVREGNING	**8 314**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetaling, reskontroføres 2024	-8 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 000**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8639320. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 5509 **Selskapsnavn:** Sameiet Rosenborggaten 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024 SAMEIET

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 5

Møtedato: 10.04.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Oslo

Til stede: 16 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av Jan Furre.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Minda Grodås Christiansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvald Fergestad foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000.
   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Forslag fra seksjonseier til behandling på årsmøtet

Forslag fremmet av:
Mette M Jardal

Saksframstilling:
Forslag om oppussing av postkassene i lobbyen

Styrets innstilling:
Styret har tatt forslaget til etterretning, og kan opplyse at man allerede har engasjert et firma til å ta seg av lakkeringsarbeidene. Nærmere informasjon vil bli gitt.

Forslag til vedtak: Styret iverksetter tiltak våren 2024.

Vedtak: Vedtatt

8. Vedtektsendring - § 5-1-9, regler ved vesentlig ombygging

ENDRING AV VEDTEKTER - KAPITTEL 5:

I forbindelse med seksjonseieres ønske om å foreta vesentlig ombygging av seksjonen, som flytting av vegger, flytting av kjøkken eller endringer på bad, ønsker styret en presisering i vedtektene, hvilke rutiner som skal gjelde for slik ombygging, og tiltakshavers ansvar.

Følgende tekst foreslås:
§5 - 1 - 9 Vesentlig ombygging av leiligheten.

Ved vesentlig ombygging av leiligheten, som flytting eller riving av vegger, flytting av kjøkken og bad, flytting eller endring av røropplegg, og ved inngrep i bærende konstruksjoner, kreves skriftlig forhåndsgodkjennelse fra styret.

Før godkjennelse kan gis og arbeidene kan igangsettes, skal seksjonseier fremlegge en prosjektplan med beskrivelse av arbeidene som planlegges utført.

Som en del av denne prosjektbeskrivelse skal det også fremgå at tiltakshaver vil være ansvarlig for eventuelle fremtidige bygningstekniske følgeskader eter de utførte endringsarbeidene.

Tiltaket skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende «Regler for vesentlig ombygging av leiligheter». Arbeidene må utføres av kvalifisert firma med ansvarsrett.

Reglene for vesentlig ombygging av leiligheter følger vedlagt i årsrapporten.

Forslag til vedtak: Forslag om revidering av sameiets vedtekter §5 - 1 - 9 vedtas som beskrevet

Vedtak: Vedtatt

9. Endring av husordensreglene - §9

HUSORDENSREGLENE SKAL VEDLEGGES KONTRAKT VED FREMLEIE, TILFØYELSE I §9.

Den enkelte beboer er selv erstatningspliktig for enhver skade som måte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de bestemmelser som er gitt i disse husordensreglene.

Den enkelte sameier som måte fremleie sin seksjon, er selv ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av fremleietaker eller andre personer som sameier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

Ved fremleie skal husordensreglene vedlegges kontrakten.

Forslag til vedtak: Tilføyelsen til husordensreglene §9 vedtas som beskrevet i saksfremstillingen.

Vedtak: Vedtatt (1 blank)

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Lisbeth Grønning Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Grete Smedbakken foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Harald Ibenholdt foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Ingvald Fergestad foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Ivar Bakke foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Eivind Hansen Oen foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Therese Engenes
Brynhild Sirevåg
Ola Sandnes Liaaen
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.32. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Fører av protokollen
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne 1
Navn: Ingvald Fergestad /S/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Lisbeth Grønning Andersen	2024-2025
Styremedlem	Grete Smedbakken	2024-2025
Styremedlem	Harald Ibenholdt	2024-2025
Styremedlem	Ingvald Fergestad	2024-2025
Styremedlem	Ivar Bakke	2024-2025
Varamedlem	Eivind Hansen Oen	

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

HUSORDENREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler blir etterfulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det generer andre.

§ 1.

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt avfall pakkes godt inn og plasseres i søppelcontainere. Aviser/papir plasseres i egne merkede containere.

§ 2.

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette trekker udyr til eiendommen.
Beboerne pålegges å verne om utearealet med vekster og beplantning, og å påse at barn gjør det samme. Det er forbudt å bryte grener av busker og trær.

§ 3.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk eller vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Fyrstikker, sigarettstumper og lignende må ikke kastes fra vinduer, balkonger, eller i heiser og korridorer.
Skilt, plakater og lignende er ikke tillatt satt opp uten styrets godkjennelse. Oppslag som ønskes oppsatt, kan anbringes på oppslagstavle.
Sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i inngangsparti eller i oppgangen.
Det henvises til sykkelstativ ute eller i sykkelbodene innendørs.
Til skjerming av balkong kan benyttes fargeløse glass (tilsvarende slike som er satt opp), eller grønne markiser.
Biler må kun parkeres på de avmerkede parkeringsplassene og ikke foran garasjene eller på annen måte plasseres til hinder for passasje og trafikk.
Enhver beboer må i egen og felles interesse påse at hovedinngangsdøren og boder til enhver tid er stengt og at unødig lys ikke står på: utelys, på loft eller i kjeller, i sykkelboder eller vaskeri.

§ 4.

Postkasser og ringetablå skal være likt merket i overenstemmelse med hva sameiet har bestemt.

§ 5.

Mindre typer vaskemaskin tillates anvendt i leilighetene når de er montert forskriftsmessig. Beboerne er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller lignende.
Instruksene for bruk av heis, vaskeri osv. må følges.

§ 6.

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 0800. Det skal vises hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik - spesielt når dører og vinduer er åpne. Ferdsel i trapper og ganger må skje så stille som mulig. Støyende arbeider, som eksempel banking, boring eller pigging av betonggulv, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 0900 og 1500 og begrenses til tidsbegrenset fremdriftsplan som er godkjent av styret.
Støyende arbeider er ikke tillatt på lørdager og helligdager. Ved større oppussingsarbeider skal det informeres om når arbeidet vil starte, når det ventes avsluttet og til hvilken tid det vil være størst støybelastning. Seksjonseier skal levere inn støyplan for hver 14. dag så lenge oppussingen foregår. Seksjonseier oppfordres til å samle støyende arbeider, og om mulig utføre dette etter kl.1200. Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å drive undervisning i sang og musikk i huset.

§ 7.

Skader som oppstår som beboeren selv ikke kan utbedre, skal straks meldes til vaktmesteren. Vaktmester er behjelpelig med oppstaking av vasker, klosetter og sluk, bytting av pakninger osv.
Utgifter til slike arbeider betales av beboeren.

§ 8.

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 23.00, og lørdager mellom kl. 07.00 og kl. 20.00.
Det er ikke anledning til å bruke vaskeriet på søn- og helligdager.
Det henvises for øvrig til spesielt reglement for bruk av vaskeriet.

§ 9.

Den enkelte beboer er selv erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de bestemmelser som er gitt i disse husordensreglene.
Den enkelte sameier som måtte fremleie sin seksjon, er selv ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av fremleietager eller andre personer som sameier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

Ved fremleie skal husordensreglene vedlegges kontrakten.

VEDTEKTER

Sist endret: 10.04.2024

VEDTEKTER
for

Sameiet Rosenborggaten 5, org.nr. 975489566

Sist endret på årsmøte 10.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og seksjonering.

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 5.
Sameiet ble reseksjonert og ny sameierbrøk fastsatt pr 21.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 seksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 312 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og i tillegg har 7 seksjoner tilleggsdel for garasjeplass. Videre har også inntil 5 seksjoner tilleggsdel for utvendig parkeringsplass. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Boder tilhører fellesarealet og er delt etter tinglyst fordelingsnøkkel.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA. Likeledes er parkingsplassen, med unntak av inntil 5 individuelt utskilte plasser, ikke med i hoveddelens BRA. Seksjoner med garasje påplusses et areal tilsvarende 4 kvm før sameiebrøken beregnes. Likeledes påplusses seksjoner med egen parkeringsplass et areal på 4 kvm før sameierbrøken beregnes.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Ethvert salg eller utleie skal meldes skriftlig til styre med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheter og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Tildeling av parkeringsplass

Sameiet har inntil 12 parkeringsplasser. Parkeringsplass kan leies av seksjonseier som eier bil og som selv bor i leiligheten, dersom seksjonseier ikke eier parkeringsplass. Styret fordeler plassene etter venteliste og fastsetter leiepris. Ved behov kan sameiet leie ut plass med kort oppsigelsestid på 3 måneder.

4-2 Ladepunkt for biler / billading

(1) Seksjonseier med egen garasje eller med individuelt tildelt parkeringsplass, kan søke om tilgang til billading. Seksjonseier med billading er forpliktet til å benytte den infrastruktur sameiet ar tilrettelagt, og å delta som part i det avtaleforhold som sameiet har inngått med leverandør (Cirkle K) og gjennom det følge de retningslinjer som er gitt. Kontrakt inngås mellom partene.

(2) Alle kostnader til etablering av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier/bruker. Fordeling av kostnader for infrastruktur fastsettes av sameiermøte etter innstilling fra styret. Kostnader for løpende strømforbruk og service på brukers egen ladeboks avregnes direkte fra leverandøren (Cirkle K).

(3) Styret har rett til å foreta endringer/oppsigelse av avtaleforholdet mellom sameiet, bruker og strømleverandør innen den oppsigelsesfristen kontrakten foreskriver, dersom særskilte grunner tilsier dette.

4-3 Vedtekter for seksjonerte parkeringsplasser

1. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil. Campingbil/bobil og tilhengerer ikke tillatt.
2. Enhver seksjonseier kan eie inntil to parkeringsplasser, ute og/eller i garasje.
Ved salg skal den som ikke eier en parkeringsplass ha forkjøpsrett, til høyeste pris satt i budrunde. Styret har fullmakt til å selge 3 plasser.
3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.
4. Som hovedregel skal plassen benyttes til seksjonseiers bruk. Evt. fremleie må søkes styret.
5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.

6. Etter eierseksjonsloven § 26, kan en sameier med funksjonsnedsettelse kreve å bytte parkeringsplass dersom dens funksjonsnedsettelse hindrer bruk av egen plass.
7. Lading kan kun foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.
8. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren. 10. Mislighold vil kunne medføre tvangssalg til andre i sameiet i samsvar med eierseksjonsloven.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) Ved vesentlig ombygging av leiligheten, som flytting eller riving av vegger, flytting av kjøkken og bad, flytting eller endring av røropplegg, og ved inngrep i bærende konstruksjoner, kreves skriftlig forhåndsgodkjennelse fra styret.
Før godkjennelse kan gis og arbeidene kan igangsettes, skal seksjonseier fremlegge en prosjektplan med beskrivelse av arbeidene som planlegges utført.

Som en del av denne prosjektbeskrivelse skal det også fremgå at tiltakshaver vil være ansvarlig for eventuelle fremtidige bygningstekniske følgeskader eter de utførte endringsarbeidene.

Tiltaket skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende «Regler for vesentlig ombygging av leiligheter». Arbeidene må utføres av kvalifisert firma med ansvarsrett

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av (1) og (2), har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

. e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

. f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

. a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

. b) oppløsning av sameiet

. c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

. d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

. a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

. b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

. c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for parkeringsplasser og garasjeplasser i RBG 5

1. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil.
Campingbil/bobil og tilhenger er ikke tillatt.

2. Hver sameier kan kun eie totalt 2 parkeringsplasser / garasjeplasser.

3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.

4. Som hovedregel skal plassen benyttes til seksjonseiers bruk.
Eventuell fremleie må søkes styret.

5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.

6. Etter eierseksjonsloven §26, kan en sameier med funksjonsnedsettelse kreve å bytte parkeringsplass dersom hens funksjonsnedsettelse hindrer bruk av egen plass.

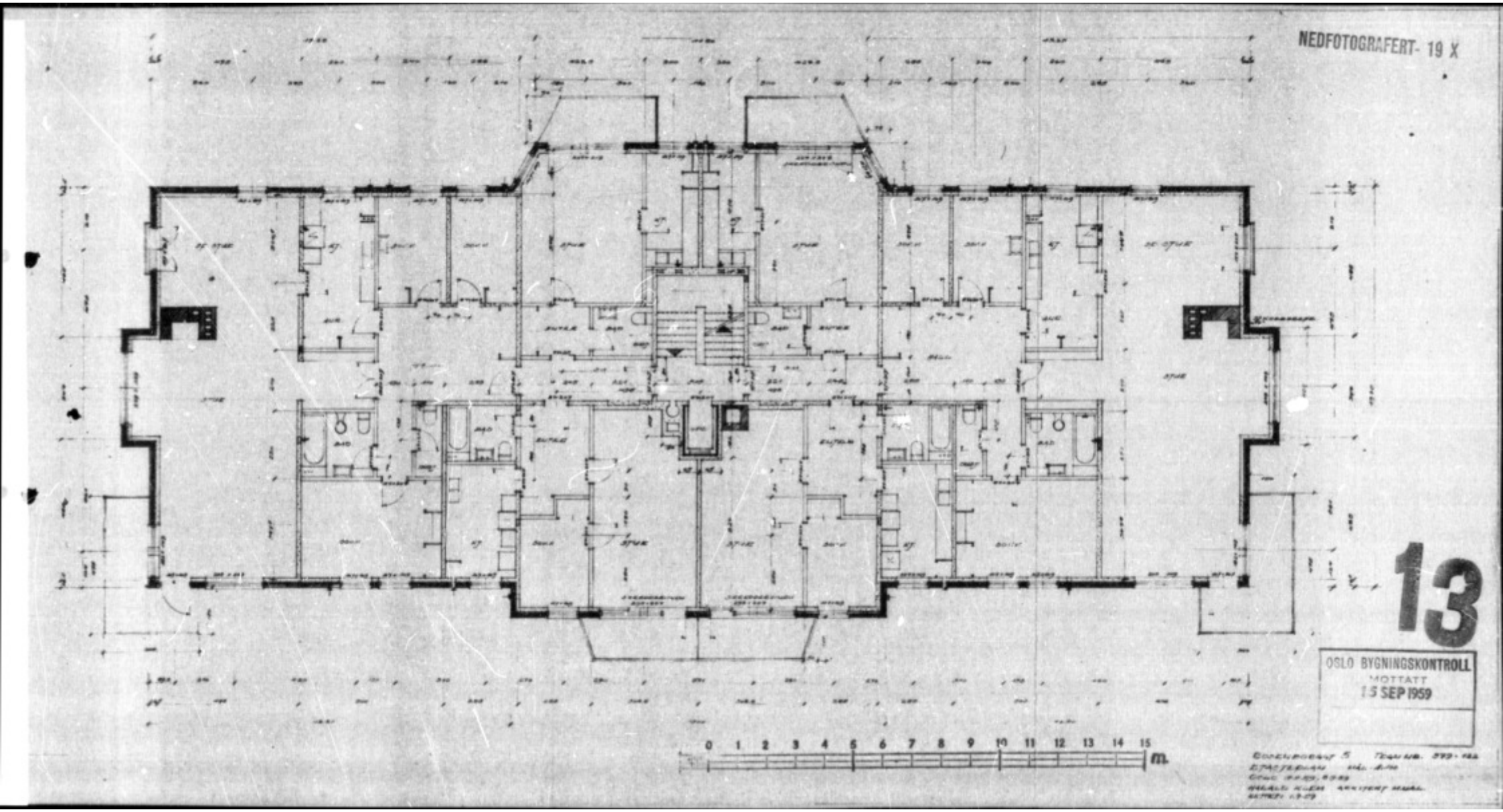
7. Lading kan kun foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.

8. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

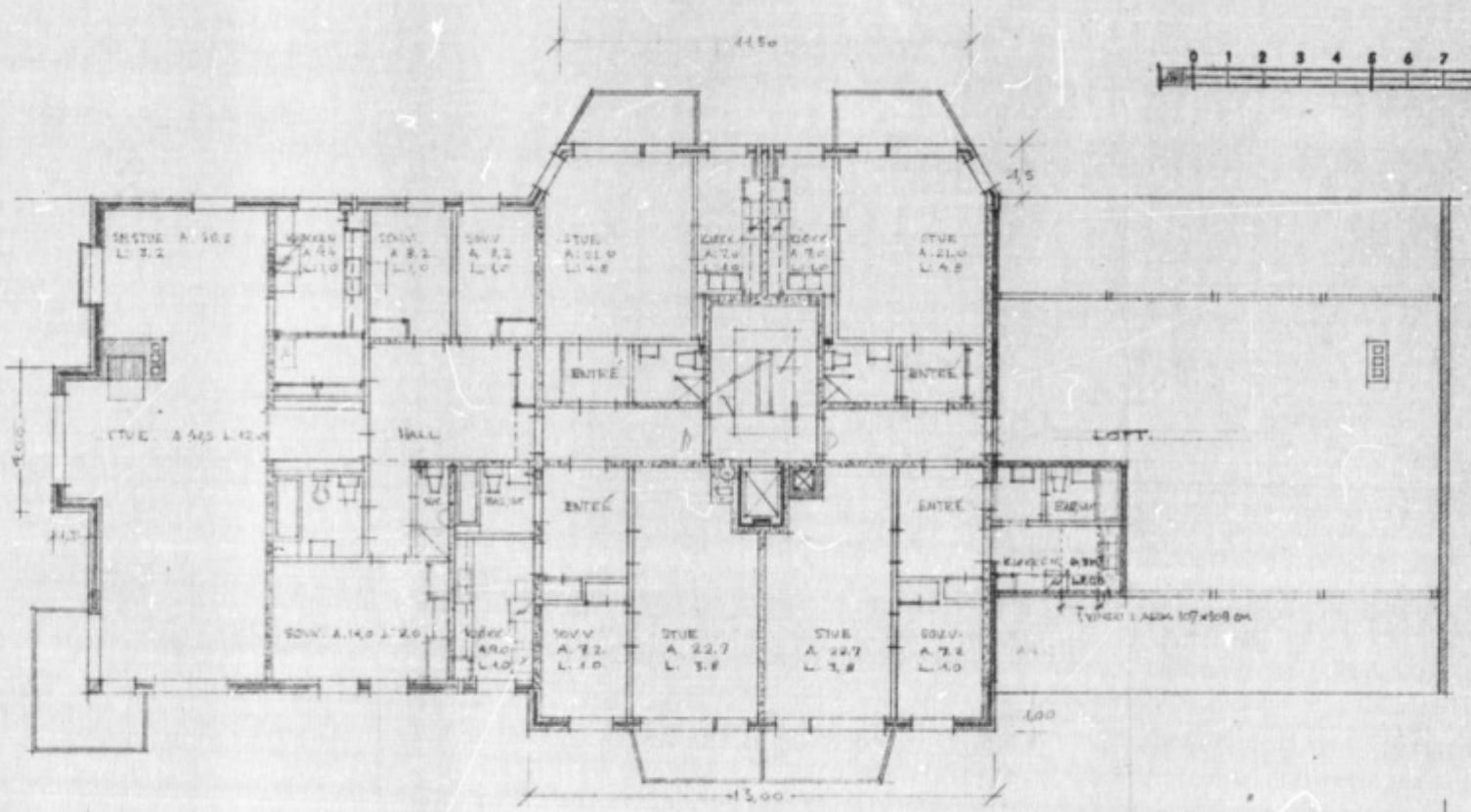
9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren.

10. Mislighold vil kunne medføre tvangssalg til andre i sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven.

BYGGETEGNING


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
13
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP 1959
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1- AUG 1960

ROSENBERGGT. 5.
PLAN 5 ETASJE.
MÅL 1:100.
Oslo 28/5-59, R: 29/7-60
Harald Klem
ARKITEKT M.N.A.L.

TEGN. NR
379:114.

22

EKSPEDISJONSDOK.

OSLO BYGNINGSKONTROLL — **Ekspedisjonsdokument** — Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Rosenborggaten 5.	Journal nr. 59/1532.	Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9.
Arbeidets art	Nybygg.	Innlevert 3/6-59.	
Bygningens art	Boligblokk med garasjer.		
Byggherre	A/S Rosenborggaten 5, v/Erland Morud, Youngsgaten 6, tlf. 334300.		
Byggemelder	Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7, tlf.	332180.	

FG/AM.

Sendes brannvesenet.

Se vedlagte gjenpart av brev av 10/8 1959 med tilhörende kart.

Oslo bygningskontroll, 14. august 1959.

Finn Gierløsen

OS/MH. jnr. 7310/59.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Bygget ble sist behandlet av Oslo brannvesen den 25. juni 1959. Det er nå innsendt forslag til løsning av brannvesenets anbefalte betingelser nr. 5.6 og 8.

Nr. 5. Lufteluken kan erstattes med mekanisk ventilasjon når trapperommet blir ventilert ved hjelp av egen vifte.
Viften må kunne styres fra en bryter i 1.etg. i hovedtrappeløpet.

Nr. 6. Kravet til nødlysanlegg kan i dette tilfellet oppfylles ved hjelp av ca. 3 m overlys på betingelse av at minste bredde for lysspalten mellom trappeløpene er 50 cm og på betingelse av at det blir oppsatt glassdører mellom trappeløp og det fri i 1.etg.

Nr. 8. Det vil være tilstrekkelig plass for våre stigebiler foran balkongfasadene når parkeringsplassen utvides med ca: 3,5 m som vist på tegn. nr. 362.123.
Det er da forutsatt at forenden av stigebilen kjører inn på plenen som vist ved merket A-B.

Oslo brannvesen, avd.III. den 29 august 1959.

OSLO BYGNINGSKON.
MOTTATT
1 SEP 1959

Oddm. Schei.

12 000. 6-58. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL — **Ekspedisjonsdokument**
Brannvesenet

Arbeidssted	Rosenborggaten 5.	Journal nr 59/1532.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9.
Arbeidets art	Nybygg.	Innlevert 5/6-59.	
Bygningens art	Boligblokk med garasje.		10 JUN 1959
Byggherre	A/S Rosenborggaten 5 v/Arvid M. Nc[illegible], Youngsgaten 6, tlf. 33 [illegible]		E. Karstad
Byggemelder	Arkitekt Harald Klan, Bergsløkkveien 7, tlf. 332180.		

OS/HU. jnr. 5341/59.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med underkjeller, kjeller og 5 etasjer på 560 m2.

Bygget er planlagt med
a) yttervegger: Ikke brennbare materialer.
b) Innvendige bærevegger: Ikke brennbare materialer.
c) Trapperomsvegger: " " "
d) Skillevegger: Tre kledd brannhemmende.
e) Etasjeskille: Betong.

Bruk av bygget:
Underkjeller: Fyrrom, tilfluktsrom, verksted for vaktmester.
Kjeller: Garasjer for 7 biler, 3 leiligheter.
Øvrige etasjer: Leiligheter.

Hver leilighet har adgang til 1 trapp og 1 balkong.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører mrk. rød X på tegningen må utføres som selvlukkende branndør B 30.
2. Dører mrk. rød D på tegningen må utføres som for trapperomsdører bestemt.
3. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekkes med trådglass i faste rammer.
4. Vegg mrk. rød A-B på tegningen over normaletasjen (teg.nr. 379-113), må være minst av 1/2 steins mur, 10 cm, eller tilsvarende dimensjoner brannteknisk sett.
5. I topp av trapperom må det innsettes lufteluke til det fri som kan dirigeres fra 1. etasje.
6. Trapperom mrk. rød T må forsynes med nødlys.
7. Balkongene må utføres slik at det blir en trygg dekningsbredde på minst 1 meter(langs yttervegg) for de største leilighetene og minst 0,8 m for mindre.
8. Det må være plass for brannvesenets stigebiler foran balkongfasadene.
9. Garasjeanlegget må innredes og nyttes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 36.
10. Det må innsendes egen anmeldelse over fyringsanlegget.

./.

12 000. 6-58 E.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Vann- og kloakkvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Rosenborggaten 5.	Journalnr. 59/1532.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9.
Arbeidets art	Nybygg.	Innlevert 3/6-59.	
Bygningens art	Boligblokk med garasjer.		
Byggherre	A/S Rosenborggaten 5 v/Erland Mo ud, Youngsgaten 6, tlf.33 300.		22 JUN 1959
Byggemester	Arkitekt Harald Klem Torgalsundsvien 7, tlf.338180.		

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JN001473 23.JUN.59
RØRLEGGERAVD. INDRE SONE

/IC.
J.nr.1473/59. 5 Rosenborggt.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Laveste kjellergolv (fyrrom) på kote + 55,10 og höyereliggende på kote +55,85 og +58,50 godkjennes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte og drenasjen må föres til innvendig pumpekum.

Det må legges eget spillvannsuttrekk og eget overvannsuttrekk.

Det må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggolv.

Rörleggerarbeidet må anmeldes direkte hertil av en i Oslo aut. rörleggermester.

Oslo, vann- og kloakkvesen, den 26/5 59

pr. fullmakt

K. Meek

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUN 1959

A. Lund
A. Lund

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Rosenborggaten 5.	Journalnr.: 59/2532.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9.
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert: 3/6-59.	
Bygningens art: Boligblokk med garas sr.		
Byggherre: A/S Rosenborggaten 5 v/Erland Mo ud, Youngsgaten 6, Tlf. 33 ,00.		
Byggemelder: Arkitekt Harald Klen Hervelundveien 7, Tlf. 33 2180.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

4 JUN 1959

G. Fjensli

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.
Byggetillatelse kan meddeles/ikke meddeles.
Vannforholdene er iorden/ ~~ikke iorden~~.

Oslo veivesen, den

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1959

3000 - 3-58 - K. A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Rosenborggaten 5.	Journal nr. 59/1532.	Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.
Arbeidets art	Nybygg.	3/6-59.	
Bygningens art	Boligblokk med garasjer.		
Byggherre	A/S Rosenborggaten 5 v/Erland Morud, Youngsgaten 6, tlf. 334300.		
Byggemelder	Arkitekt Harald Klem, Vergelandsveien 7, tlf. 332188.		

16 SEP 1959

H. Gjelsvik.

AHj/AP

Sendes Oslo bygningskontroll.

Den korrigerte anmeldelse anbefales med følgende bemerkninger:

Kjeller:

Intet rom i kjeller må brukes som arbeidsrom eller til varig opphold. Hver familie må få adgang til selv å vaske husholdningens tøy hver 14. dag.

1. etasje:

Det må redegjøres for om kontor skal leies ut i forbindelse med leilighet i samme etasje. I motsatt fall må det anordnes WC-rom og utslagsvask for kontoret.

5. etasje:

Velux-vindu som eneste lyskilde anbefales ikke. Kjøkkenet må få stående vindu.

Ventilasjonsanlegget må være anmeldt og godkjent før 1.etasjes gulv støpes.

Gjeldende regler og helserådets alminnelige betingelser må følges.

Oslo helseråd, den 19. sept. 1959.

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 SEP 1959

A. Hjelmerud.

15000. 4-59. R. A. –

HARALD KLEM
ARKITEKT M. N. A. L.

WERGELANDSVN. 7 { TLF. 33 21 60 .. 33 25 40
PRIV. OSCARSGT. 43 .. 44 22 64

Oslo Kommune,
Bygningskontrollen,
Trondhjemsveien 5,
Oslo.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUL 1960

VEDR. A/S Rosenborggaten 5.

OSLO 28. juli 1960

Der skal i 10 av leilighetene i Rosenborggt. 5, overensstemmende med aproberte planer, mures opp peiser.

Jeg vedlegger hermed skjema av peistypen som jeg söker Deres aprobasjon på.

Med vennlig hilsen

Harald Klem
Arkitekt m.n.a.l.

Vedlegg av to kopier av peis.

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rosenborggata 5 (Christoffer Brekke-Hammersland)
Vår referanse: 3552093/24638176
Bestilling: C3 2024-08-14 (7) 124

Dato
14.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301228	105	13.5.1958	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	312	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/301228/105
Uthentet 2024-08-14 10:31

Dgb.nr. 1228 1958. 13-5
Kfr Stempelmerker kr. 4.400,-
påsatt originaldokumentet og kostet
den 13/5 1958 Hyskeven.

F e s t e k o n t r a k t.

Aage og August Schou som eiere av Rosenborggt. 5, Oslo, bortfester med dette sin eiendom til murmester Trygve Brudevold på vegne av startende aksjeselskap.

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 1 2

§ 1.

Hva festet omfatter.

Festet omfatter grunnen med påstående hus i den stand eiendommen befinner seg i idag.

Bortfesterne overtar intet ansvar for åpenbare eller skjulte feil ved eiendommen. Festeren overtar fra kontraktens underskrift driften av eiendommen og har rett til å rive den påstående bebyggelse, men på egen bekostning og eget ansvar. Videre har festeren rett til å utnytte tomten og til å føre opp ny bebyggelse innen rammen av det som Oslo kommune til en hver tid tillater.

I fall brannskade på nåværende og fremtidig bebyggelse tilfaller erstatningen festeren.

Bortfesterne er uten ansvar for mulighetene for å gjennomføre nybyggingsplanene likesom festeren alene har ansvaret for den nye bygning. Således overtar han alle forpliktelser overfor det offentlige. Dog skal bortfesterne betale det offentlige den refusjonsplikt på kr. 607.30 som hviler på eiendommen. Festeren overtar også et hvert ansvar overfor de nåværende leieboere - for at de flytter og i forbindelse med deres flytting for å ryddiggjøre tomten.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 - nittini - år, regnet fra kontraktens underskrift.

§ 3.

Festeavgiften - størrelse, regulering og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 17.000.- sytten-tusen kroner. Dog betales bare halv avgift i de to første år regnet fra nærværende kontrakts underskrift.

Festeavgiften betales etterskuddsvis i 2 halvårlige terminer, nemlig hver 30/4 og 30/10, første gang 30/10 1958.

Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år - første gang 10 år etter kontraktens underskrift. Ved regulering om-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/301228/105
Uthentet 2024-08-14 10:31

regnes feste-avgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes naturlig og rimelig etter vanlig rentenivå på den tid.

Dog skal avgiften ikke i noe tilfelle kunne være mindre enn de ovennevnte kr. 17.000.-.

Blir partene ikke enige om den nye avgiften, skal den fastsettes ved skjønn på ovennevnte grunnlag av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav festeren oppnevner den ene, bortfesterne den andre og byfogden i Oslo den tredje.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Grunneierne forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1. prioritets pant i festekontrakten og bygningene som til en hver tid måtte stå på eiendommen for inntil ett års forfallen og fremtidig festeavgift. Festeavgiften er således gjennom hele festetiden sikret ved 1. prioritets pant i festekontrakten og bygningene, men denne panterett kan ved den enkelte anledning bare utøves for ett års forfallen festeavgift + for avgift påløpet fra tvangsinndrivelse ble innledet og til den er avsluttet.

Grunnen er fri for pantheftelser og bortfesterne forplikter seg til ikke å pantsette grunnen i festetiden.

§ 4.

Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne.som sådan. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har 1. prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Pantsettelse.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som blir ført opp på tomten.

§ 6.

Misligholdelse.

Dersom festeren unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/301228/105
Uthentet 2024-08-14 10:31

bortfesterne heve festekontrakten og overta bebyggelsen eller overlate den sammen med festekontrakten til en annen etter takst ved slik voldgiftsrett som nevnt i § 3.

Betales ikke festeavgiften rettidig og heller ikke etter at bortfesterne i rek. brev til festeren har gitt 14 dagers frist for betaling, er bortfesterne berettiget til uten søksmål for sitt krav å sette festeretten og påstående bygninger til tvangsauksjon.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving av festekontrakten skal bortfesterne i rek. brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen en måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall eller ved innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av bortfesterne.

§ 7.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m.v.

Bortfesterne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og bortfesterne berettiget til å få fastsatt avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn som nevnt i § 3.

Hvis en av partene ved utløpet av festetiden ikke vil fortsette festet, skal bygningene fjernes og tomten ryddiggjøres uten omkostninger for bortfesterne. Vil bortfesterne overta bygningene, skal det skje mot vederlag til festeren, fastsatt ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 8.

Såvel grunneierne som festeren har til en hver tid rett til å tinglyse nærværende kontrakt på den måte som er nødvendig for at de tilsikrede rettigheter skal kunne ha det rettsvern som forutsettes. Partene skal til en hver tid være hverandre behjelpelig forsåvidt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/301228/105
Uthentet 2024-08-14 10:31

- 4 -

§ 9.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling, tinglysing og provisjon av festekontrakten og målebrev.

Oslo, den 12. mai 1958.

Som bortfestere:

Aage Schou. August Schou.

Aage Schou August Schou

Det bekreftes at underskriftene er skrevet i mitt nærvær og at ovenstående personer er over 21 år.

Oslo, den 12. mai 1958.

Eivind M. Bade
p. n. vegne.

Som fester:

Trygve Brudevold

Trygve Brudevold

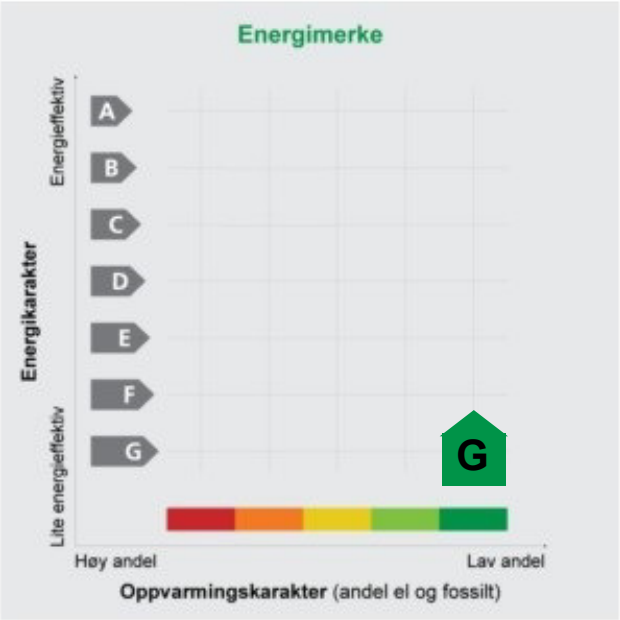
Det bekreftes at underskriften er skrevet i mitt nærvær og at ovenstående person er over 21 år.

Oslo, den 12. mai 1958.

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 5
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	312
Seksjonsnr.	20
Festenr.	0
Bygn. nr.	80518056
Bolignr.	H0404
Merkenr.	e6cf79d4-38c4-4386-abef-faab9328709b
Dato.	04.01.2023



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.energimerking.no.

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)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenborggata 5
Postnr/Sted: 0356 OSLO
Bolignr: H0404
Dato: 04.01.2023 16:25:14
Energimerkenr: e6cf79d4-38c4-4386-abef-faab9328709b

Gårdsnr: 214
Bruksnr: 312
Seksjonsnr: 20
Festenr: 0
Bygningsnr: 80518056

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
ROSENBORGGATA 5

Dato: 13.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496231
7984697

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20240813 for ROSENBORGGATA 5.

GNR. 214 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.05.1861.

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

1788 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

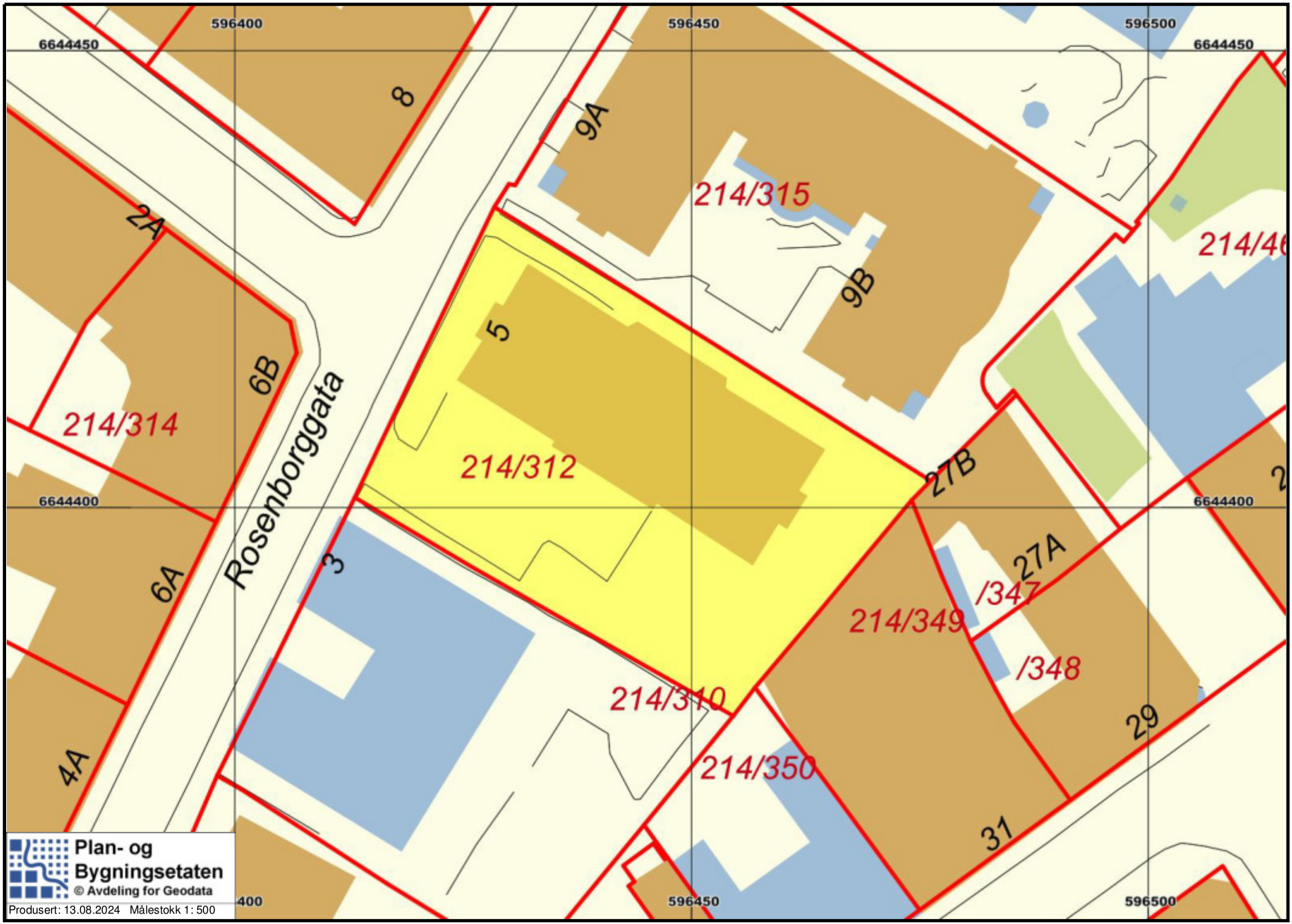
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

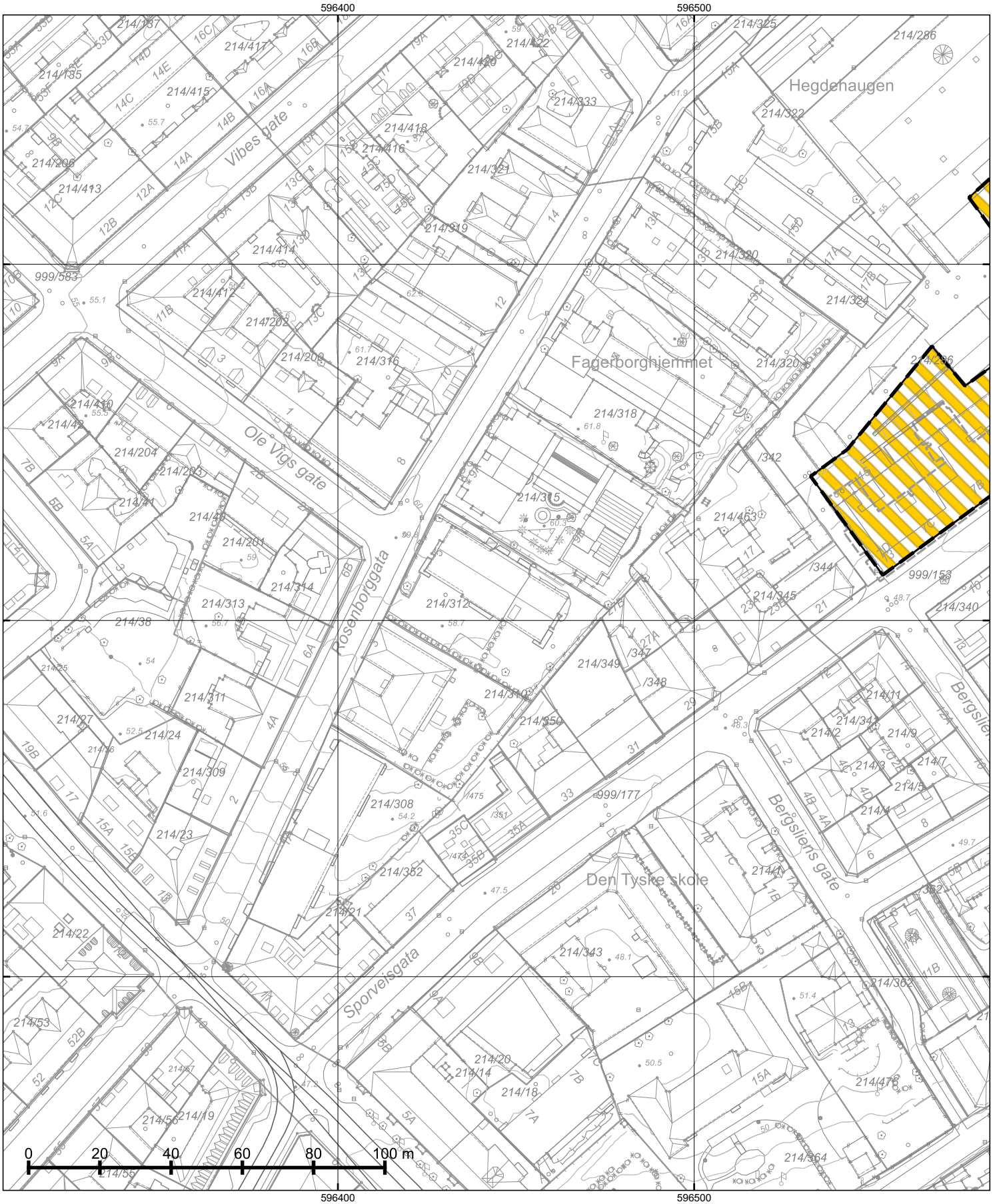
www.pbe.oslo.kommune.no

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


596400
596450
596500
6644450
6644400
8
9A
214/315
9B
214/4
2A
6B
214/314
5
214/312
Rosenborggata
27B
27A
/347
214/349
/348
29
6A
3
214/310
214/350
31
4A
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.08.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

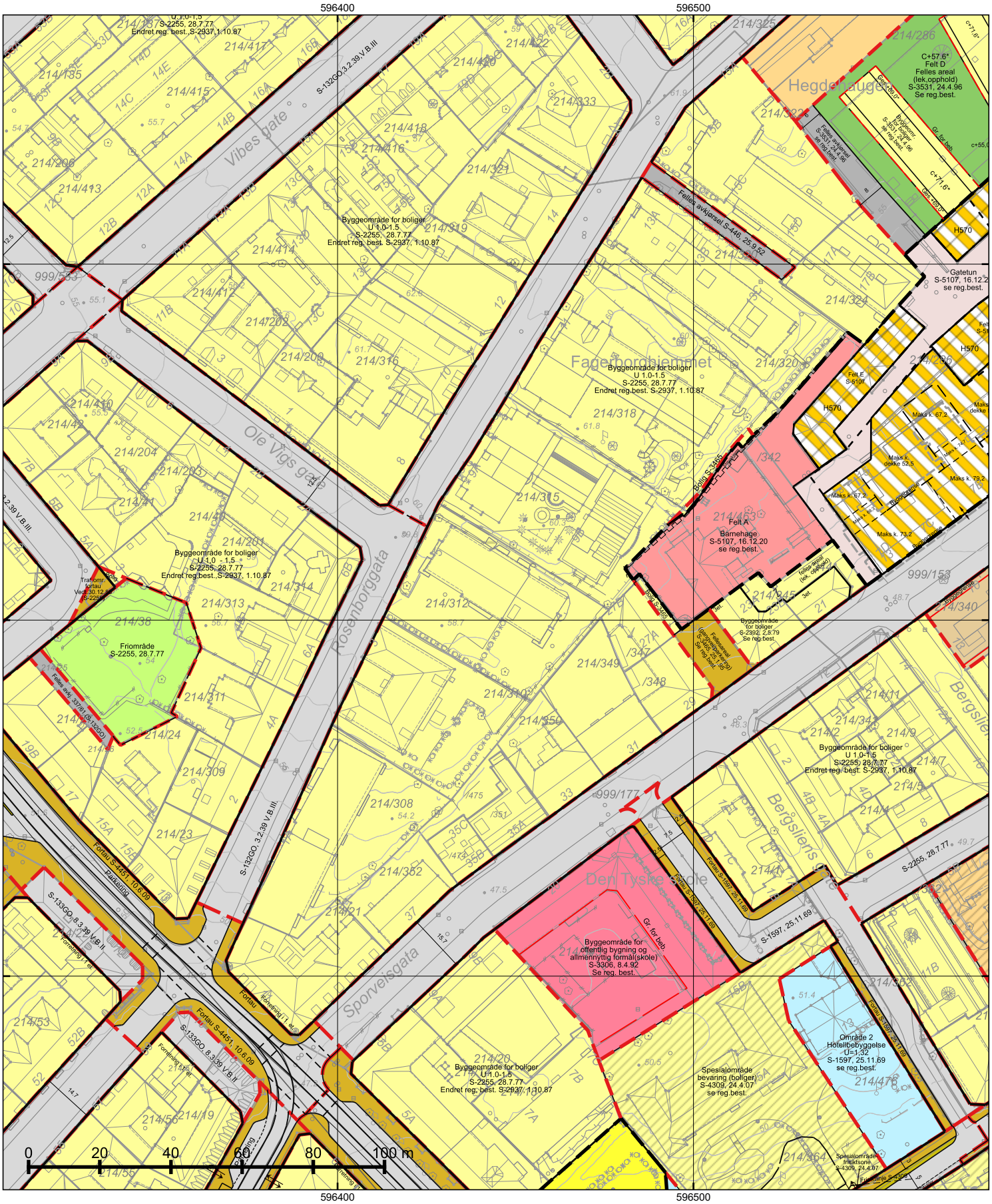
Reguleringskart

– 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: 133177/ 86496231
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Adresse: ROSENBORGGATA 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/312

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: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

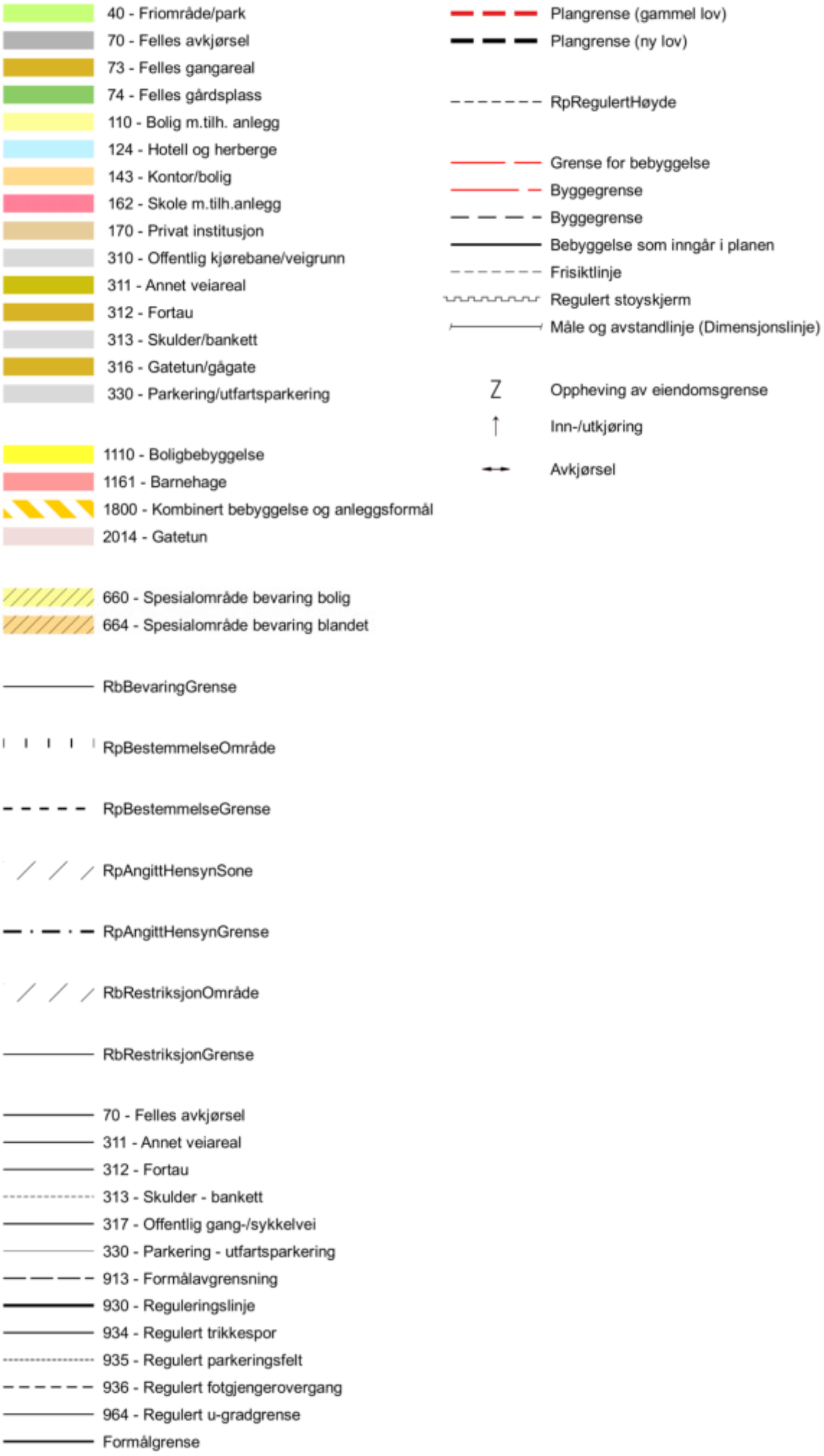
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

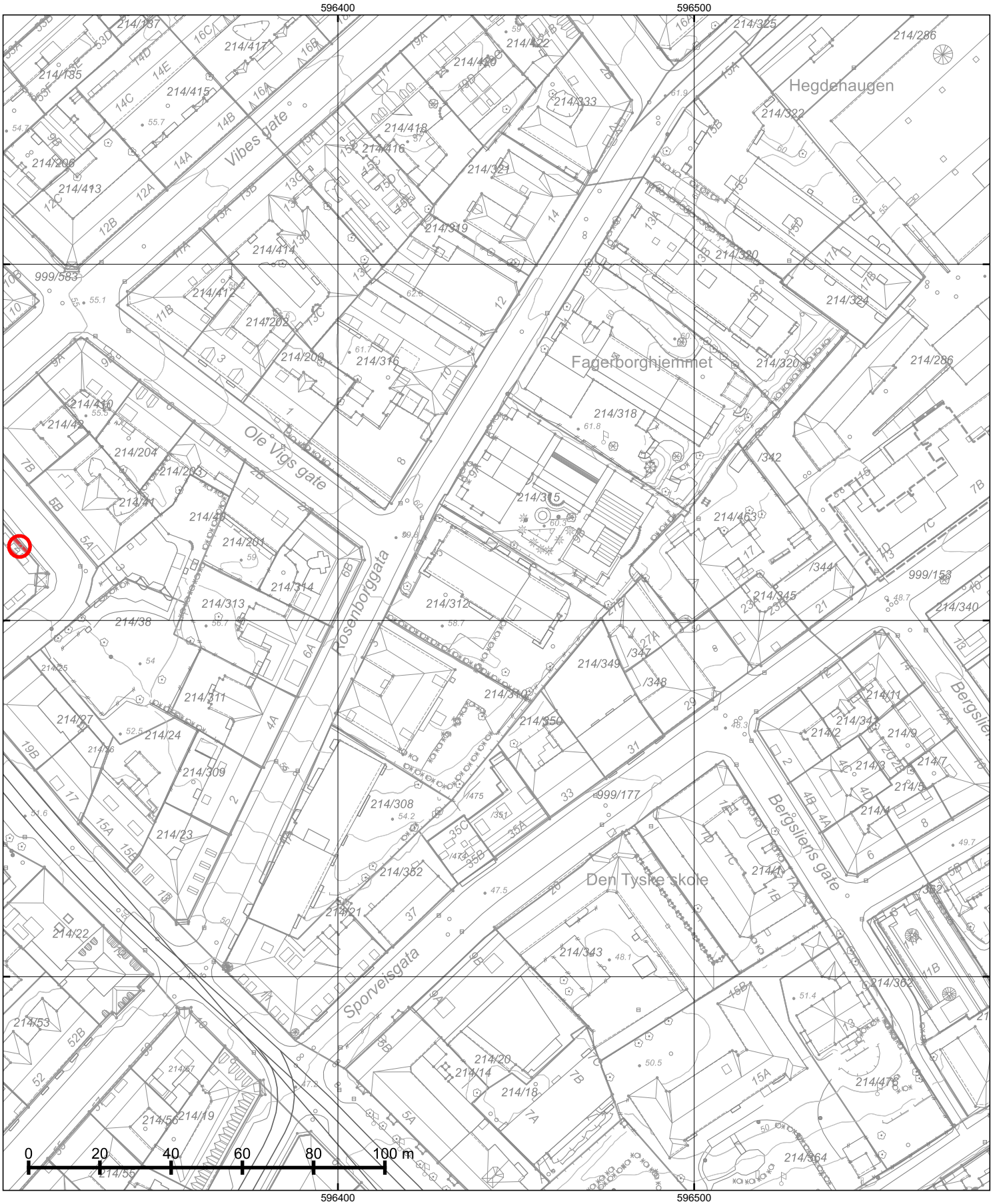
PlottID/Best.nr: 133177/ 86496231
Adresse: ROSENBORGGATA 5
Gnr/Bnr: 214/312
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Kommentar:

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: 13.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

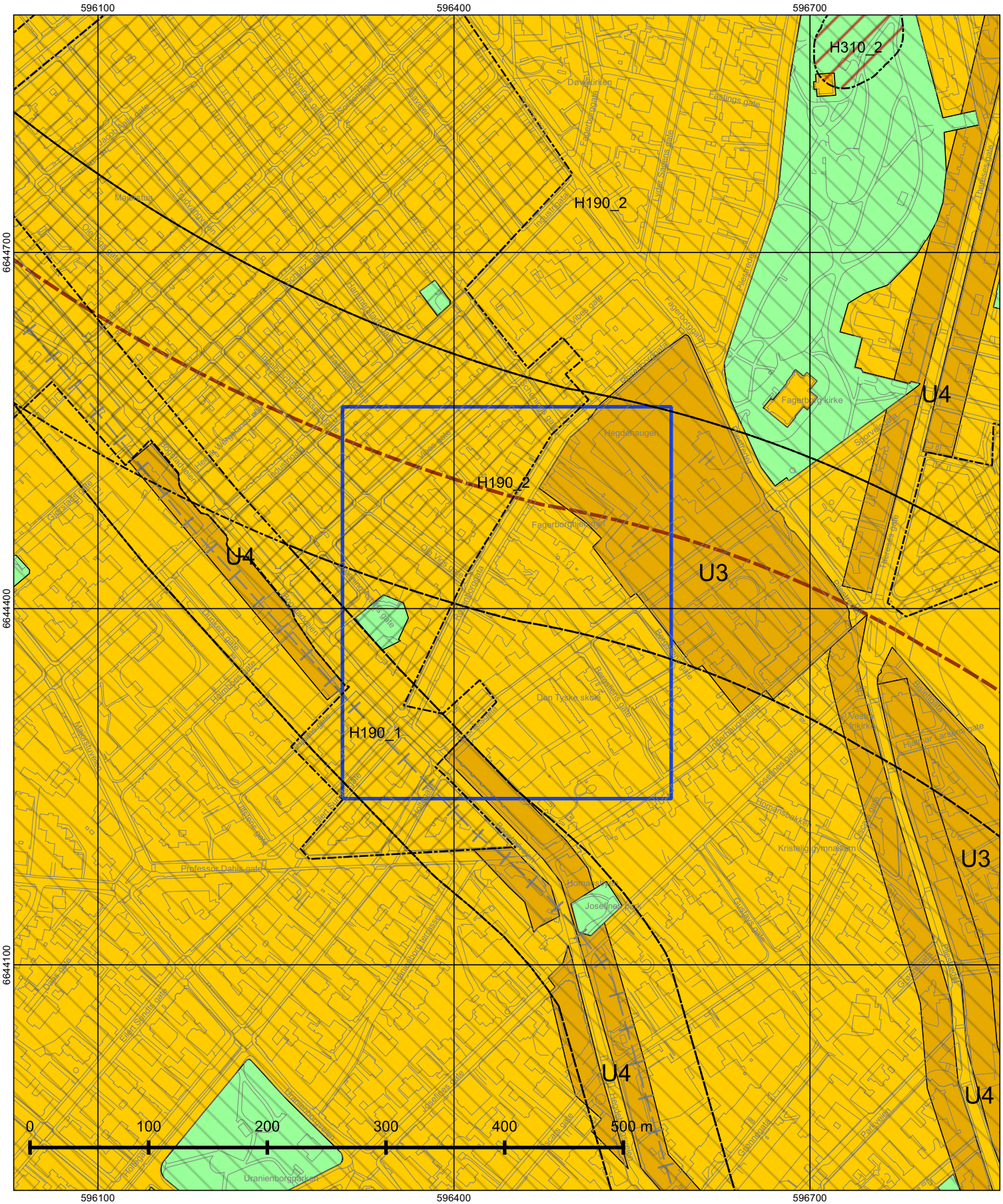
Naturmangfold

– 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: 133177/ 86496231
Adresse: ROSENBORGGATA 5
Gnr/Bnr: 214/312

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
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: 13.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133177/86496231
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345

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



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 5
Gnr. 214 Bnr. 312 Snr. 20 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0465

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10
E-post: hammersland@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

Notater