ROSENHOFFGATA 7E

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Rosenhoffgata 7 E, 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 48
Andelsnummer 204

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.09.2024 **Rapportdato:** 29.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24291 **Referansenummer:** NE7900

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk boligblokk for området med bærende konstruksjoner, fasader og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskillere av støpt mur/betong. Fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av typisk saltak, tekket med takplater. Bygning oppført i 4 etasjer med innredet loftsetasje og kjeller i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915

Gå til side

INNVENDIG

En-stavs parkettgulv i leiligheten samt laminatgulv på hems.
Malte slette vegg- og takflater.
Skråtak og malte bjelker med belysning.

–

Takhøyden på det høyeste på kjøkken/spisestue er målt til ca 4,60 m.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne. veggmontert servantskap, innbygget sisterne med veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad bygget i forbindelse med etablering av leilighet. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på arbeider som er utført. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og stålgrep. Laminat benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Electrolux, stekeovn fra Neff samt platetopp fra Siemens. Veggmontert avtrekksvifte og opplegg for frittstående kjøl/frys.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk via ventil på badet og på kjøkkenet med tilluft via ventiler.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og varmtvannstank.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 194L fra 2023 er plassert på kott over inngangspartiet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikring er plassert i felles tavle.
Det er 9 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

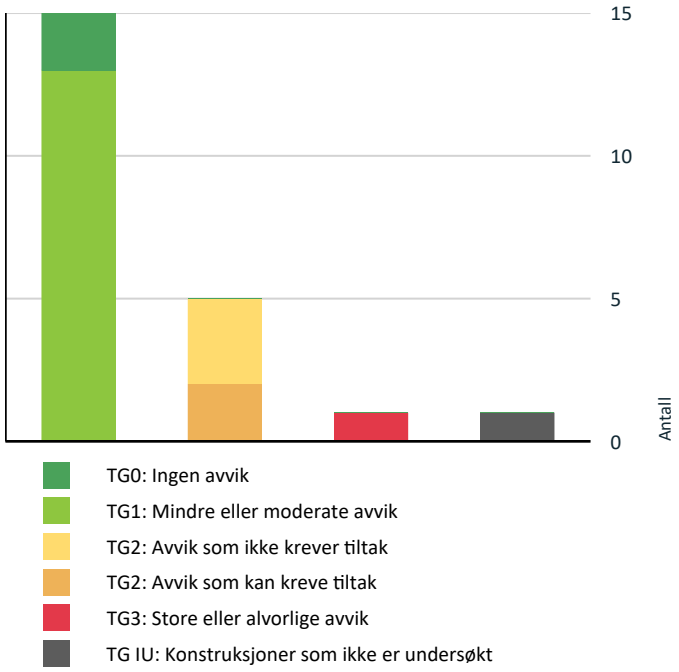
Boligbygg med flere boenheter

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

Det gjør oppmerksom på at det som i dag er innredet som kontor tidligere var iht godkjente byggetegninger en del av entré/gang.

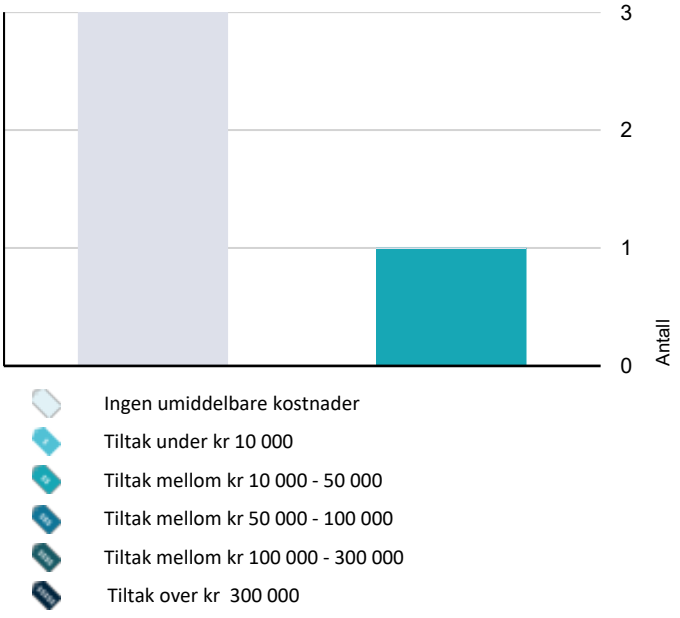
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1915

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Ombygging av loftsarealer til leiligheter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2014.
Hovedsakelig takvinduer av typen Velux.

–

Takvinduer vil være mere utsatt enn vinduer i vegger og er gjenstand for oftere vedlikehold samt utskiftninger.
Lokk på vrider kjøkkenvindu mangler.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 40dB lydklassifisering.
Døren er utadslående og utstyrt med selvlukker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

En-stavs parkettgulv i leiligheten samt laminatgulv på hems.
Malte slette vegg- og takflater.
Skråtak og malte bjelker med belysning.

–

Takhøyden på det høyeste på kjøkken/spisestue er målt til ca 4,60 m.

–

Selger opplyser at en parkett lenge på kjøkken er byttet grunnet lekkasje fra fryser ved defrosting.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med antatt stubbloftsleire.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det ikke avdekket en høydeforskjell utover standardens krav.

–

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.
Det gjøres oppmerksom på at det kan være ytterligere skjevheter som ikke lot seg avdekke/kontrollere grunnet møbler.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Slammet/pusset og malte pipeløp i leiligheten.
Ingen ildsteder i leiligheten.
Ukjent for undertegnede om det er aktive pipeløp.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i stål og tre.
Rekkverk på hems i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Lakkerte en-speils innerdører.

–

Dør til soverommet tar i karm og kan med fordel justeres.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe på soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne. veggmontert servantskap, innbygget sisterne med veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad bygget i forbindelse med etablering av leilighet. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på arbeider som er utført. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå 60x60cm betongfliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights og høytalere.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grå 60x60cm betongfliser på gulvet og mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist flere fliser med bom/hulrom under samt manglende fuge og kalk i fuger.
Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen. Det er ujevnt fall og lite fall i dusjsonen slik at dusjvann kan renne utover ved dusjing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak må gjøres, men fliser og fuger må holdes under oppsyn. Det utelukkes ikke at fliser kan løsne.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med vannlås er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon eller så må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og takmontert regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Integrerte takhøytalere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende drenering av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

–

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og stålgrep. Laminat benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Electrolux, stekeovn fra Neff samt platetopp fra Siemens. Veggmontert avtrekksvifte og opplegg for frittstående kjøl/frys.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk via ventil på badet og på kjøkkenet med tilluft via ventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og varmtvannstank.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på 194L fra 2023 er plassert på kott over inngangspartiet.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

–

Grunnet tilkomst er ikke tanken besiktiget. Selger har oversendt bilder i etterkant som er lagt til grunn for vurderingen.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikring er plassert i felles tavle.
Det er 9 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   22.12.2014
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, av Nexus Elektroinstallasjon AS
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det anbefales likevel en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

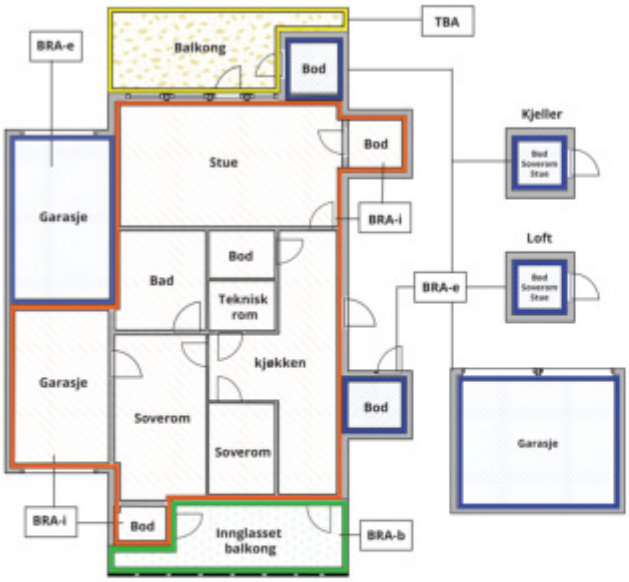
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems							
Loftsetasje	70			70		11	81
Kjellerbod		5		5			5
SUM	**70**	**5**				**11**	**86**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems			
Loftsetasje	Bad , Entré , Kjøkken , Spisestue , Kontor , Stue , Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 m2.

Tilkomst til hems via trappestige i stuen. Hemsen har et gulvareal på ca 20 m2 gulvflate.
Det er også lagringsloft/hems over soverommet med et gulvareal på ca 4,6 m2 samt over badet på ca 3,3 m2. I tillegg kommer kottrom hvor varmtvannstanken er plassert.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt åpne arealer som hems mm er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det gjør oppmerksom på at det som i dag er innredet som kontor tidligere var iht godkjente byggetegninger en del av entré/gang.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Anna Saida Michela Apfelstedt og Ole Jørgen Larsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	48		0	2881.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Rosenhoffgata 7 E

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Rosenhof Kv 1 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROSENHOF KV 1 BORETTSLAGET	962036546		NORIAN	Apfelstedt Anna Saida Michela, Larsen Ole Jørgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
204	30 472	*31.12.2023*	37 278	*31.12.2023*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Rosenhof kv 1 i bydel Grunerløkka.
Loftsleilighet med soverom, kontor/soverom, kjøkken med spisestue og stue med hems beliggende i byggets 4. etasje. Sentral og usjenert beliggende i et attraktivt område på Rosenhof med få minutters gange til både Carl Berners plass, Sinsen og Storo. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Store parkområder og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet festetomt på 2214,1 m2. Asfalterte internveier og plenarealer med prydbusker samt diverse beplanting, lekeplass og sittegrupper

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4625,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, fellesutgifter, forsikring mm.

For informasjon om sameiet/borettslaget finnes det på: www.rosenhoff.no

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81297058			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.09.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	23.09.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NE7900

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240491

Adresse	Rosenhoffgata 7E		
Postnummer	0569	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år11mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Anna Saida M	**Selger1etternavn**	Apfelstedt
Selger2fornavn	Ole Jørgen	**Selger2etternavn**	Larsen

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Firmanavn: Trendy rør

Redegjør for hva som er gjort og når: fryste rør resulterte i at leiligheten ikke fikk vanntilførsel i januar 2024. Rørene ble dampet opp igjen.

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

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

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 28.09.2024

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

Kommentar

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

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

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
28.09.2024

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

Hvis ja, beskrivelse

Det var utfordringer med fryste rør ifm. sprengkulde vinteren 2024. Rørene frøs utenfor seksjonen så styret og forretningsfører holder dialog med forsikringsselskap og entreprenør om etterisolering for å unngå at det skjer igjen.

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.

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.

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
28.09.2024

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.

Larsen, Ole Jørgen

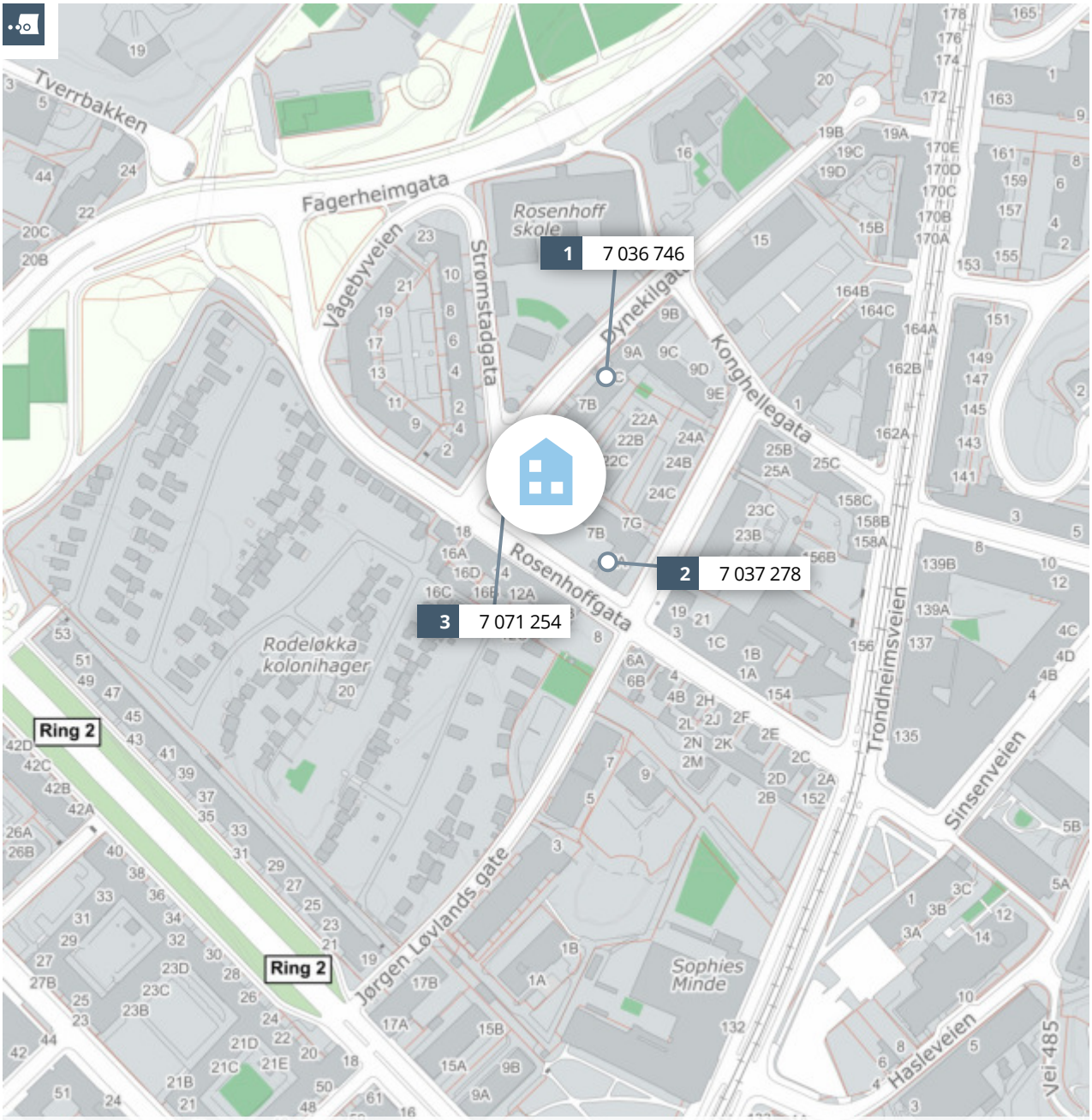
Signert av

Apfelstedt, Anna Saida M

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
28.09.2024



Meglers verdivurdering

ROSENHOFFGATA 7 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 28.09.2024

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: Karoline B. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenhoffgata 7 E, 0569 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1915

GNR 226 BNR 48 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 1

Verdivurdert til

6 450 000

37 278	6 487 278	92 675
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²	Fellesutgifter	4 625
BRA	75 m²	Formue	30 472
Byggeår	1915	Soverom	1
		Etasje	4

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	Dynekilgata 7 C 69 m²	1914	- etg	2 sov	06.09.2024	6 450 000	**7 000 000**	36 746	7 036 746	**101 982**
2	Rosenhoffgata 7 A 72 m²	1913	4. etg	3 sov	29.04.2024	6 700 000	**7 000 000**	37 278	7 037 278	**97 740**
3	Rosenhoffgata 7 D 76 m²	1915	4. etg	3 sov	19.03.2024	6 950 000	**7 050 000**	21 254	7 071 254	**93 043**

En meget flott og innbydende 3-roms toppleilighet med en fantastisk beliggenhet i ærverdig bygård på Rosenhoff like ved Carl Berner og Rodeløkka kolonihager. Boligen ligger i byggets 4. og øverste etasje. Loftet ble bygget ut i 2014, og leiligheten stod ferdig i 2016 og holder derfor en svært god standard med moderne fargevalg og tidsriktige løsninger. Boligen inneholder en innbydende entré, stue med videre tilkomst til romslig hems, separat kjøkken og spisestue, soverom og kontor. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 m².

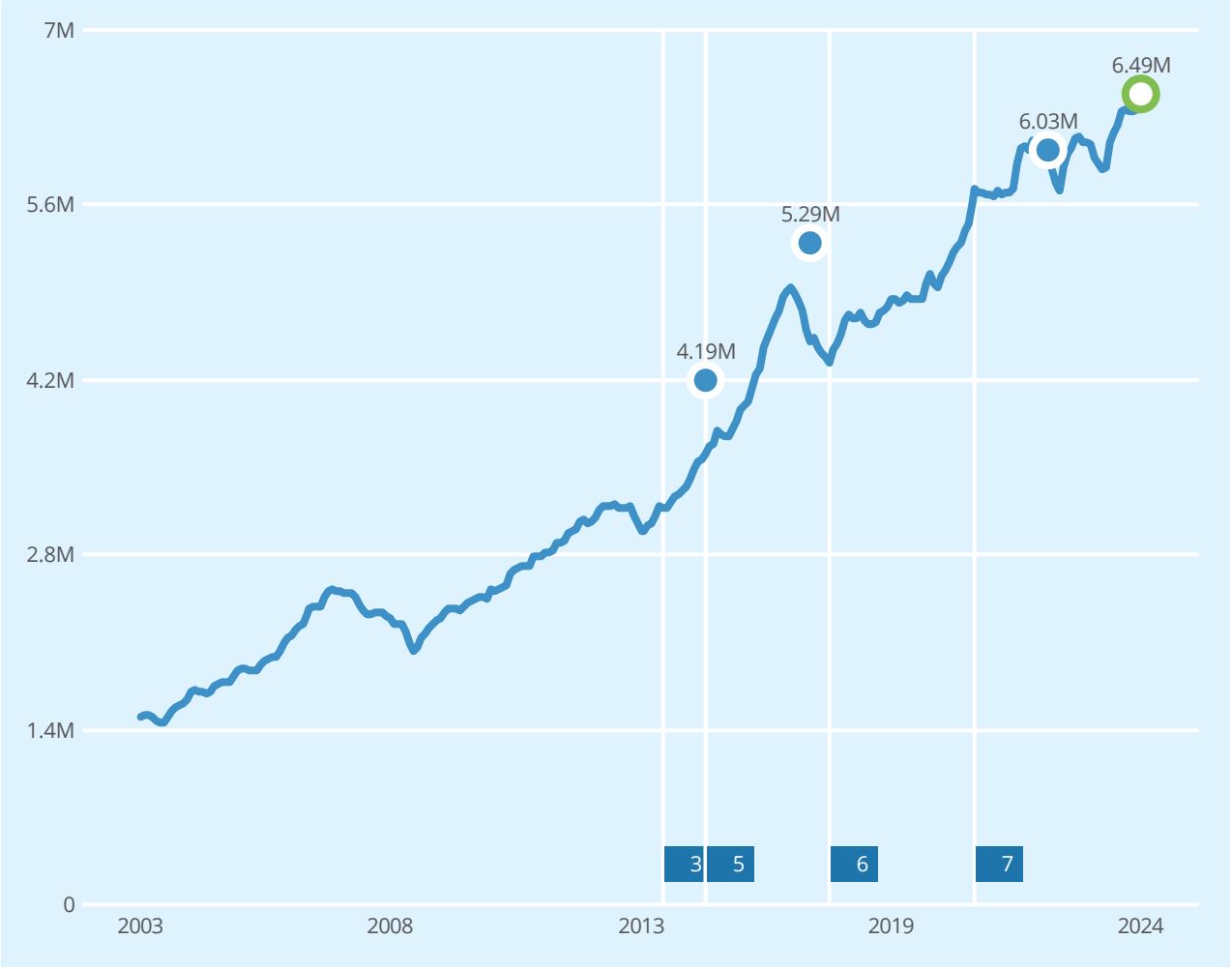
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.04.2022	20.09.2022	28.11.2022	5 990 000	5 990 000	44 645	6 034 645
18.06.2017	03.07.2017	17.10.2017	4 900 000	5 200 000	92 796	5 292 796
25.04.2015	30.04.2015	23.06.2015	3 850 000	4 125 000	67 922	4 192 922

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.3M
5 023 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

5.4M
5.2M
5 071 000 Salgspris i snitt
4 939 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 041 SINSEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
105 082 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

92 675 Rosenhoffgata 7 E
Totalpris 6 487 278

NORIAN

Frem Eiendomsmegling AS
Postboks 83
3476SÆTRE

Deres ref.: 120/3002628/92-24-0491 Rosenhoffgata 7E
Vår ref.: 121-1-204/8259
Dato: 18.09.2024

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Rosenhof kv I.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Rosenhof kv I**
Organisasjonsnummer:	962036546
Gårds- og bruksnummer:	262 / 3
Seksjons-/andelsnummer:	204
Adresse:	Rosenhoffgata 7 E, 0569 OSLO
Eier/medeier:	Larsen, Ole Jørgen Apfelstedt, Anna Saida Michela

FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt A-konto	10,00
Felleskostnader	4 615,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 4 625,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023:	**kr. 37 278**
Andel formue pr. 31.12.2023:	kr. 30 472

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Lån Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.25880
Rest lånebeløp:	2 115 893,00
Innfrielsesdato:	03.08.2026
Gjeldende rente:	6,9%
Långiver:	
Lånenummer:	
Rest lånebeløp:	
Innfrielsesdato:	
Gjeldende rente:	%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Styregodkjenning:	Nye andelseiere godkjennes av styret. Forretningsfører har fått fullmakt til å godkjenne nye eiere på vegne av styret.
Utleie:	
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81297058

Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.
Nøkler:	
Skilt:	
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024
i Borettslaget Rosenhof kv I org.nr. 962036546

Møtedato:	onsdag, 29. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Borettslaget Rosenhof kv 1
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Peder S. Søndenå foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
33 andelseiere
10 fullmakter
Totalt 43 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

Shohreh Kheirati og et medlem fra styret stilte som tellekorps til generalforsamlingen

---

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 340.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad	På valg: 2024
Styremedlem	Sofie Solnes	På valg: 2024
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2024
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2024
Styremedlem	Svein Ivar Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2024

Valg:

Kandidater til styreverv:

Som kandidat til styreleder vervet stilte Svein Ivar Johansen

Svein Ivar Johansen ble valgt til styreleder for to år.

Som kandidater til styremedlem verv stilte:

Adiele Helen Kruger Arukwe

Adiele Helen Kruger Arukwe valgt som styremedlem for to år

Ida Bjørvik

Ida Bjørvik valgt som styremedlem for to år

Kjersti Lindheim

Kjersti Lindheim valgt som styremedlem for ett år

Kirsti Fagerhaug

Kirsti Fagerhaug valgt som styremedlem for to år

Neslihan Cin stilte til valg som varamedlem og ble valgt for ett år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Adiele Helen Kruger Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem:	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem:	Kirsti Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem:	Kjersti Lindheim	På valg: 2025
Varamedlem:	Neslihan Cin	På valg: 2025

Kandidater til valgkomite:

Monika Birkeland ble valgt til valgkomite

Vedtak: Godkjent

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

7. Innkomne saker

7.1. Endring av vedtekt

Forslagsstiller: Andelseier 221 & 224

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi melder inn et forslag om omformulering av første avsnitt av punkt 4.2 'Andelseierens vedlikeholdsplikt' i Borettslagets vedtekter, under kapittelet 4 Bruksrett og Vedlikehold. Vi er to arkitekter som har sett på denne formuleringen sammen med fagpersoner og advokater innen eiendomsrett, og vil argumentere for at dette avsnittet har flere vesentlige utfordringer.

Ansvarsfordelingen som beskrives i dette punktet i våre vedtekter samsvarer ikke med den anbefalte formuleringen i Borettslagslovens §5-12. Det er lovlig for hvert enkelt borettslag å endre på ansvarsfordelingen under denne paragrafen, men vi mener at måten det står i våre vedtekter i dag er svært uheldig både for alle andelseiere, for borettslaget som helhet og byggenes fremtidige funksjon og vedlikehold.

Siterer punkt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt i våre vedtekter:

"Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt."

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

Det første avsnittet beskriver hva vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold, nødvendig reparasjon eller utskiftning av, og er basert på Borettslagslovens §5-12. Forskjellen er at i borettslagets versjon er et svært viktig ', men ikke' tatt bort før 'vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledningen som er bygget inn i bærende konstruksjoner.'

Siterer fra Borettslagslovens §5-12 (3):

"(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar."

Med andre ord betyr dagens formulering at vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold og potensielt reparasjon eller utbytte av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør som ligger inne i disse bærende konstruksjonene. For å eksemplifisere hva slags konsekvenser dette kan ha for deg og meg; her er tre potensielle scenarier:

- Du bor i en leilighet i første etasje. Fukt og setning av bygget har ført til at den bærende ytterveggen begynner å sprekke opp midt i stua i din andel. Om dette ikke ordnes, kan det ha store konsekvenser for bygget. Hvem er ansvarlig? Det er deg.

- Du bor i en leilighet i andre eller tredje etasje, og har en fin bærevegg i tegl leiligheten din. I denne bæreveggen går det et rør med vann under trykk. Røret sprekker, og vannet står ukontrollert. Det fører til vannskade på den bærende veggen, og ikke minst hos naboene under som får vannskader i veggene og himlingene sine. Hvem er ansvarlig? Det er deg - og ikke bare for reparasjonen av røret, men du står ansvarlig for skadene på bæreveggen og overflatene til naboen.

- Du bor i en av loftsleilighetene, og det har blitt en skade på tettingen over taket vårt. Denne skaden har tilfeldigvis oppstått midt i din andel. Du er på ferie, og vannet drypper ned i din leilighet og det stopper ikke der! Det vannskader leiligheten til naboen under, og naboen under der igjen. Og du gjettet rett, dette kan du stilles ansvarlig for, sånn som våre vedtekter er formulert.

Derfor foreslår vi å tilbakeføre det første avsnittet i stor grad til sånn som det står formulert i Borettslagsloven, ved å gjeninnføre det avgjørende 'men ikke' som har blitt tatt ut. Vi mener det er viktig for oss som andelseiere å kunne vite at det er borettslaget som står ansvarlig for de store bygningsdelene. Og det er ikke bare fordi det ville kunne ruinert oss økonomisk om vi sto ansvarlig for dem individuelt, men fordi det er viktig for at byggene våre får det vedlikeholdet de trenger. Bærekonstruksjoner, yttervegger, tak, vinduer og ytterdører er byggenes ytre skall og skjelett som boligene våre befinner seg i, og det er helt avgjørende at dette får nødvendig vedlikehold.

Når ansvaret ligger hos hver enkelt andelseier, kan det fort skje at nødvendig vedlikehold og reparasjon ikke blir utført grunnet manglende kompetanse hos andelseier, vegring mot å

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

si ifra grunnet potensiell økonomisk konsekvens eller at informasjonen ikke overføres ifbm. eierskifte. Det gir også et dårlig utgangspunkt for at styret skal ha oversikten og helhetsbildet på hva som er tilstanden på byggene og hva som bør prioriteres.

Tillegssetningene angående bad og våtrom foreslås beholdt, da det er i alles interesse at alle som pusser opp badene sine gjør det på best mulig måte med tanke på de potensielle konsekvensene av om man ikke gjør det.

Forslag til vedtak
Vi foreslår følgende reviderte formulering:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Vedtak:

Ikke godkjent, med 21 stemmer for og 20 stemmer mot
Vedtak krever kvalifisert flertall

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

Møtet ble avsluttet klokken 1915. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Lars Henrik Moberg Navn: Peder S. Søndenå

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-05-30 10:17:46 UTC+00:00

Lars Henrik Moberg

bankID

NO BankID - 9f53956d-06cb-4e17-b512-cb871f6ff1ee

2024-06-01 11:56:27 UTC+00:00

Peder Severin Søndenå

bankID

NO BankID - b0777a32-e9d2-477d-990c-27c1d0139a0b

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING



BORETTSLAGET ROSENHOF KV I

ONSDAG 29. MAI 2024
KL. 18.00

STED:
FELLESLOKALET
BORETTSLAGET ROSENHOF KV 1

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Borettslaget Rosenhof kv I

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 29.05.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Felleslokalet, Borettslaget Rosenhof kv1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

   1.3. Registrering av stemmeberettigede

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 340.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad	På valg: 2024
Styremedlem	Sofie Solnes	På valg: 2024
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2024
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2024
Styremedlem	Svein Ivar Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:

Adiele Helen Kruger Arukwe
Ida Bjørvik
Kjersti Lindheim
Svein Ivar Johansen
Kirsti Fagerhaug

Kandidater til varamedlem

Neslihan Cin

Valg av valgkommite

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Endring av vedtekt

Forslagsstiller: Andelseier 221 & 224

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi melder inn et forslag om omformulering av første avsnitt av punkt 4.2 'Andelseierens vedlikeholdsplikt' i Borettslagets vedtekter, under kapittelet 4 Bruksrett og Vedlikehold. Vi er to arkitekter som har sett på denne formuleringen sammen med fagpersoner og advokater innen eiendomsrett, og vil argumentere for at dette avsnittet har flere vesentlige utfordringer.

Ansvarsfordelingen som beskrives i dette punktet i våre vedtekter samsvarer ikke med den anbefalte formuleringen i Borettslagslovens §5-12. Det er lovlig for hvert enkelt borettslag å endre på ansvarsfordelingen under denne paragrafen, men vi mener at måten det står i våre vedtekter i dag er svært uheldig både for alle andelseiere, for borettslaget som helhet og byggenes fremtidige funksjon og vedlikehold.

Siterer punkt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt i våre vedtekter:

"Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er

erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt."

Det første avsnittet beskriver hva vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold, nødvendig reparasjon eller utskiftning av, og er basert på Borettslagslovens §5-12. Forskjellen er at i borettslagets versjon er et svært viktig ', men ikke' tatt bort før 'vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledningen som er bygget inn i bærende konstruksjoner.'

Siterer fra Borettslagslovens §5-12 (3):

"(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar."

Med andre ord betyr dagens formulering at vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold og potensielt reparasjon eller utbytte av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør som ligger inne i disse bærende konstruksjonene. For å eksemplifisere hva slags konsekvenser dette kan ha for deg og meg; her er tre potensielle scenarier:

- Du bor i en leilighet i første etasje. Fukt og setning av bygget har ført til at den bærende ytterveggen begynner å sprekke opp midt i stua i din andel. Om dette ikke ordnes, kan det ha store konsekvenser for bygget. Hvem er ansvarlig? Det er deg.

- Du bor i en leilighet i andre eller tredje etasje, og har en fin bærevegg i tegl leiligheten din. I denne bæreveggen går det et rør med vann under trykk. Røret sprekker, og vannet står ukontrollert. Det fører til vannskade på den bærende veggen, og ikke minst hos naboene under som får vannskader i veggene og himlingene sine. Hvem er ansvarlig? Det er deg - og ikke bare for reparasjonen av røret, men du står ansvarlig for skadene på bæreveggen og overflatene til naboen.

- Du bor i en av loftsleilighetene, og det har blitt en skade på tettingen over taket vårt. Denne skaden har tilfeldigvis oppstått midt i din andel. Du er på ferie, og vannet drypper ned i din leilighet og det stopper ikke der! Det vannskader leiligheten til naboen under, og naboen under der igjen. Og du gjettet rett, dette kan du stilles ansvarlig for, sånn som våre vedtekter er formulert.

Derfor foreslår vi å tilbakeføre det første avsnittet i stor grad til sånn som det står formulert i Borettslagsloven, ved å gjeninnføre det avgjørende 'men ikke' som har blitt tatt ut. Vi mener det er viktig for oss som andelseiere å kunne vite at det er borettslaget som står ansvarlig for de store bygningsdelene. Og det er ikke bare fordi det ville kunne ruinert oss økonomisk om vi sto ansvarlig for dem individuelt, men fordi det er viktig for at byggene våre får det vedlikeholdet de trenger.

Bærekonstruksjoner, yttervegger, tak, vinduer og ytterdører er byggenes ytre skall og skjelett som boligene våre befinner seg i, og det er helt avgjørende at dette får nødvendig vedlikehold.

Når ansvaret ligger hos hver enkelt andelseier, kan det fort skje at nødvendig vedlikehold og reparasjon ikke blir utført grunnet manglende kompetanse hos andelseier, vegring mot å si ifra grunnet potensiell økonomisk konsekvens eller at informasjonen ikke overføres ifbm. eierskifte. Det gir også et dårlig utgangspunkt for at styret skal ha oversikten og helhetsbildet på hva som er tilstanden på byggene og hva som bør prioriteres.

Tillegssetningene angående bad og våtrom foreslås beholdt, da det er i alles interesse at alle som pusser opp badene sine gjør det på best mulig måte med tanke på de potensielle konsekvensene av om man ikke gjør det.

Forslag til vedtak
Vi foreslår følgende reviderte formulering:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Borettslaget Rosenhof kv I
org. nr. 962036546

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad
Styremedlem	Sofie Solnes
Styremedlem	Kjersti Lindheim
Styremedlem	Hanne Bendixen
Styremedlem	Svein Ivar Johansen
Varamedlem	Neslihan Cin

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	RosenhofKV1@styremail.no
Postadresse:	Borettslaget Rosenhof kv I c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Borettslaget Rosenhof kv I C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	81297058

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Styrearbeid 2023/2024

Styret har digital styrevakt mellom 18-19 hver onsdag utenom ferier og helligdager. På denne styrevakten svarer styret ut eposter og andre henvendelser. Styret er også tilgjengelig på vakttelefon.

I perioden har styret jobbet videre med utomhusplanen for borettslaget. I løpet av sommeren/høsten 2023 ble det lagt brostein og plantet hekk langs Dynekilgaten. Våren 2024 har arbeidet med utomhusplanen fortsatt. Borettslaget har fått ny gartner som har fått ansvaret for å beskjære trær og for å få uteområdene tilbake i gammel stand. I tillegg er nye plantekasser på plass. Fremover vil gartner og vaktmester fortsette arbeidet med uteområdene.

Borettslaget har tatt i bruk et nytt felleslokale som er tilgjengelig for booking. Dette kan gjøres via borettslaget sin nye portal.

Et utleielokale i Dynekilgaten er under oppussing. Her vil det komme et lite verksted med et lite utsalg.

For å unngå feilvarsler på branntavlene i borettslaget har styret i samarbeid med Norsk Brannvern hatt en gjennomgang. Oppdatert informasjon og veiledninger for bruken av tavlene kommer opp i løpet av kort tid.

Borettslagets har videre jobbet med vedlikeholdsplanen, som forventes ferdigstilt i løpet av juni 2024.

Videre har det vært arrangert, dugnader, julegrantenning og utekino. Vedlikeholds spyling og eventuell rens av bunnledning ved behov. Dette for å vedlikeholde avløpsrør i enhetene.

Det er arbeidet med å kartlegge ventilasjonssituasjonen i borettslaget. Vi informerer om at det kun er lov med naturlig ventilasjon og at det ikke er lov med mekanisk avtrekk - dette ødelegger balansen i ventilasjonen for de andre beboerne på samme ventilasjons"system". Vi oppfordrer alle til å sørge for nok tilluft i sin enhet slik at luft naturlig vil sirkulere inn og ut.

Det har blitt jobbet med å utbedre pipeløp der det er nødvendig (pågående).

Styret i Borettslaget Rosenhof kv I

Borettslaget Rosenhof Kv 1
2023

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		7 267 361	6 897 912	7 326 490	7 956 873
Andre inntekter		26 343	75 557	40 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**7 293 704**	**6 973 469**	**7 366 490**	**7 986 873**
Lønn og personalkostnader	2	376 530	365 120	376 530	402 203
Vaktmestertjeneste		464 946	440 056	459 700	423 000
Renhold		238 223	200 435	182 900	256 600
Kabel-TV/Bredbånd		995 348	993 352	1 076 000	1 042 500
Kommunale avgifter		1 815 280	1 551 493	1 776 900	2 091 100
Strøm og nettleie		231 592	267 401	285 000	230 000
Andre driftskostnader	3	212 413	98 319	100 800	193 600
Reparasjon og vedlikehold	3	1 428 247	499 804	673 900	743 500
Eksterne tjenester	3	260 500	208 843	230 400	261 100
Serviceavtaler	3	137 353	117 689	137 000	143 500
Forsikringer		1 112 138	1 103 174	1 237 700	1 083 500
Andre kostnader	3	431 190	376 750	362 718	396 818
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 703 760**	**6 222 436**	**6 899 548**	**7 267 420**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-410 056**	**751 033**	**466 942**	**719 453**
DRIFTSRESULTAT:		**-410 056**	**751 033**	**466 942**	**719 453**
Finansinntekter		210 794	144 485	0	120 000
Finanskostnader		187 143	146 799	146 900	154 046
SUM NETTO FINANSPOSTER		**23 651**	**-2 314**	**-146 900**	**-34 046**
ÅRSRESULTAT		**-386 405**	**748 719**	**320 042**	**685 407**
Resultat		**-386 405**	**748 719**	**320 042**	**685 407**
Overført til udekket tap		**-386 405**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**748 719**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-386 405**	**748 719**	**0**	**0**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Sum anleggsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Kundefordringer		246 564	185 043
Forskuddsbetalte kostnader		122 625	10 376
Sum fordringer		**369 189**	**195 419**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 462 861	5 543 926
SUM OMLØPSMIDLER		4 832 050	5 739 345
SUM EIENDELER		**6 867 169**	**7 774 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		**49 800**	**49 800**
Annen opptjent egenkapital		3 364 613	3 751 018
Sum opptjent egenkapital		3 364 613	3 751 018
SUM EGENKAPITAL	**6**	**3 414 413**	**3 800 818**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	2 838 202	3 691 484
Sum annen langsiktig gjeld		**2 838 202**	**3 691 484**
Leverandørgjeld		400 013	124 223
Skyldige offentlige avgifter		100 445	96 010
Annen kortsiktig gjeld		114 097	61 930
Sum kortsiktig gjeld		**614 554**	**282 162**
SUM GJELD		**3 452 756**	**3 973 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 867 169**	**7 774 464**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2023	2022

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Lars Grimstad Styrets leder	Hanne Bendixen Styremedlem	Kjersti Lindheim Styremedlem
Svein Ivar Johansen Styremedlem	Sofie Solnes Styremedlem	

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 457 183**	**5 637 446**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-386 405	748 719
Endring langsiktige lån	-853 282	-928 982
B. Årets endring i disponible midler	**-1 239 687**	**-180 263**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**4 217 496**	**5 457 183**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	369 189	195 419
Kontanter og Bank	4 462 861	5 543 926
Omløpsmidler	**4 832 050**	**5 739 345**
Kortsiktig gjeld	-614 554	-282 162
Disponible midler	**4 217 496**	**5 457 183**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	7 003 884
Fakturert ekstrainnbetalinger	8 400
Utleie fellesareal	246 392
Inntekt leie fellesareal	8 685
Andre inntekter	26 343
Sum driftsinntekter	**7 293 704**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	330 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 530	45 120
Sum lønnskostnader	**376 530**	**365 120**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	172 663
Andre driftskostnader eiendom	39 750
Sum andre driftskostnader	**212 413**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	575 345
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	63 121
Rep. og vedlikehold vaskeri	49 143
Rep. og vedlikehold prosjekt	690 638
Egenandel forsikring	50 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 428 247**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Andre konsulenthonorarer	47 134
Forretningsførsel og regnskap	144 925
Ligningsoppgaver	54 563
Annen fremmed tjeneste	4 093
Sum eksterne tjenester	**260 500**

Serviceavtaler

	2023
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	137 353
Sum serviceavtaler	**137 353**

Andre kostnader

	2023
Leie container	72 883
Inventar og kontormaskiner	6 393
Kontorrekvisita	3 914
Lisens og systemkostnader	18 655
Telefon	6 404
Kontingent	2 900
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 938
Festeavgift	261 043
Bank- og kortgebyrer	11 124
Gebyrer ved purring	3 319
Annen kostnad	37 172
Tap på fordringer	3 114
MVA-kostnader fra inkassoselskap	331
Sum andre kostnader	**431 190**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 035 119**
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.	0
Balanseført verdi 31.12.	**2 035 119**
Årets avskrivninger	0
Sum av -og nedskrivninger	**0**

Tomten eies av boligselskapet. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if. Note om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 517 045
Plasseringskonto	2 868 636
Skattetrekkskonto	77 180
Saldo per 31.12.	**4 462 861**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 77 180,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 77 180,-

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	3 751 018	**3 800 818**
Årsresultat	0	-386 405	**-386 405**
Saldo 31.12.	**49 800**	**3 364 613**	**3 414 413**

Innskutt egenkapital på kr 49 800 består av 209 andeler pålydende kr 238,28.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	3 691 484
Nedbetalt i år	853 282
Restsaldo per 31.12.	**2 838 202**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,856 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 2 838 202,- til kredittinstitusjoner, derav kr 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Pantelån	2 838 202
Totalt	**2 838 202**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	2 035 119
Totalt	**2 035 119**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Vurderer du å selge bolig i 2024?

Som markedsleder i borettslaget de siste 5 årene, tilbyr EIE Sinsen alle beboere i borettslaget kostnadsfri verdivurdering og kr. 5.000,- i rabatt dersom man inngår avtale om salg ila. 2024



Kjersti N. Bråthen



Vincent Mabuza



Ida Brekke Engesveen



Aida Rajic



Siamak Ebrahimi



Harold Mufoncol

Ta kontakt for en hyggelig boligprat og Premium rådgivning
EIE Sinsen | 94 30 30 95 | sinsen@eie.no

EIE eiendomsmegling

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenhof Kv 1.

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

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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 5PB52-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

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, 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5PB52-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-08 09:58:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 5PB52-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

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

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

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

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.

2 Bruk av vaskeriene
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.

3 Tørking, lufting og banking av tøy
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.

4 Utlufting av leiligheter
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.

6 Støy
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipning, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.

9 Avfall
Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.

11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.

13 Bil- og motorsykkelkjøring
Bil- og motorsykkelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.

14 Husdyr
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.

17 Plener og planter
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.

18 Påbud fra borettslaget
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.

19 Ytterdører
Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.

20 Brudd på ordensregler
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

Vedtatt 03.05.2018

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, sist endret 4.5.2016.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Brl. Rosenhof kv. I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom:

Gnr.	Bnr.	Adresse:
226	0048	Rosenhoffgaten 7
226	0003	Dynekilgaten 7
226	0004	Dynekilgaten 9
226	0031	Jørgen Løvlands gate 22
226	0033	Jørgen Løvlands gate 24

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 200 andeler, pålydende kr 100 pr. andel. Det er knyttet en eller flere andeler til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie andeler i samme bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan det beregnes et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen spesiell forkjøpsrett i borettslaget, men styret skal godkjenne nye andelseiere, jfr. pkt. 2.2.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andel (-er) gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

---

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelsiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelsieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner

gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og fra godkjent leverandør.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av leilighetene uten styrets forutgående tillatelse. Med bygningsmessige endringer forstås ethvert tiltak som kan få betydning for bygningens tilstand og/eller installasjoner, herunder alle tiltak som er søknads- eller meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ved fjerning eller nyinstallasjon av ildsted skal styret varsles og brannmur skal bearbeides på forskiftsmessig måte. Styret kan ved inspeksjon kreve arbeidet omgjort dersom det ikke er utført forskiftsmessig. Nyinstallasjon av ildsted skal også varsles brannvesenet for godkjenning.

Arealer av korridor kan selges for innlemming i leilighet. Salg skal godkjennes skriftlig av styret før tiltak iverksettes. Salg av areal i korridor skal kun godkjennes såfremt innlemmingen etter styrets helhetsvurdering ikke forringer korridoren vesentlig. Salg av fellestoalett skal kun godkjennes såfremt toalettet ligger vegg i vegg med den aktuelle leiligheten. Det forutsettes at andre andelseiere eller fremleiere har tilgang til toalett. Eventuelle brukere av fellestoalettet må imidlertid akseptere bytte av fellestoalett med mindre dette medfører urimelig ulempe for brukeren. Det påligger den kjøpende andelseier å bekoste eventuell oppussing av brukerens tilbyttede fellestoalett, slik at dette settes i like god stand som fellestoalettet var på kjøpstidspunktet.

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm. Som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen. Innlemmingen medfører at fordelingsnøkkelen for felleskostander øker i samsvar med de innlemmede kvadratmeter. Alle utgifter i forbindelse med innlemming og bruk av tidligere fellesareal skal bæres av den kjøpende andelseier. Alle arbeider skal utføres fagmessig og i samsvar med god byggeskikk. Det tillegger styret å forestå den praktiske gjennomføringen av dette vedtak.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på luftekanalene.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles sosialt og rettferdig mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering

- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen og varamedlemmer i et år. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer med like mange varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller eller den andelseieren har felles husstand med. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styreleder kan maksimalt gjenvelges i til sammen 3 sammenhengende perioder a 2 år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret konstutuerer seg selv og velger nestleder og sekretær. Styret er vedtaksdyktig når halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Forsikring og egenandel

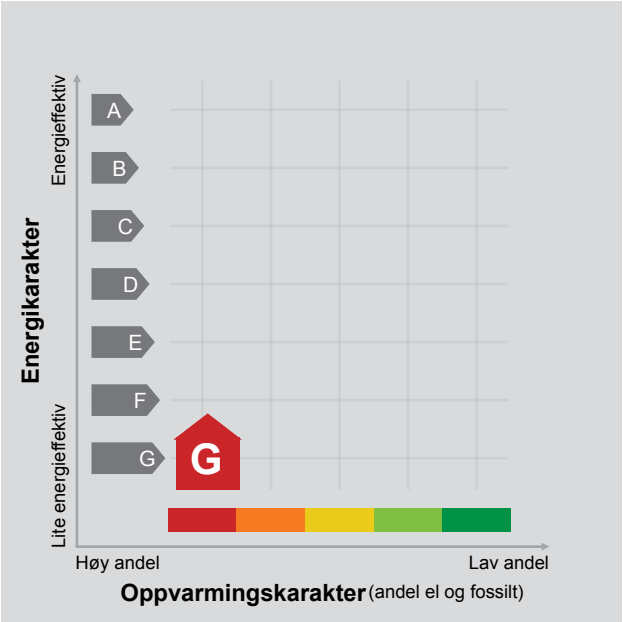
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenhoffgata 7E
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560079
Bruksenhetsnummer	L0102
Merkenummer	Energiattest-2024-29818
Dato	24.09.2024



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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 07.03.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201416170-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENHOFFGATA 7E	Eiendom:	226/48/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Rosenhoffgata 7 E

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 24.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2016 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO, tt@bonumbygg.no

184. 1913

BYGNINGSCHEFEN B. J.-No. 689 1913 KRISTIANIA

1.

BYGNINGSCHEFEN 309 1913 KRISTIANIA

1375/15 = 523/17

Expeditions-Dokument

angaaende asbestbolig (bygning A.)

paa Matr.-No. 160 Trondhjemsvejen

indleveret 26de april 1913. Attesteret 31 Decbr 1917

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og Hr. Landh. kom.

Kristiania den 28de april 1913. Arnesen

Byggetegningen er utarbeidet paa grundlag av Matr. No. 160 Trondhjemsveien. Den er ikke rekvirert parcellens utskillelse som egen matr. No. Romsdalsgatens sønderside kan ikke bebygges før tiden under opsalgsbetingelserne. Den gjenstående grundes nordre halvdel tilhører den omtalte bygning. Stockholmsgaten og Nordmørsgaten er heller ikke opmaalt. Højdeforholdene bestemmes saaledes:

Romsdalsgaten ret fra midten av Nordmørsgaten kan sættes 65.6 lit. øst. eiendom av Stockholmsgaten paa kote 63.6

Stockholmsgatens midtlinje ret fra Romsdalsgatens nordside paa kote 63.8 lit midtlinje

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline B. Olsen
ROSENHOFFGATA 7E

Dato: 17.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498598
8060078

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20240917 for ROSENHOFFGATA 7E.

GNR. 226 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1915.

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

2852 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

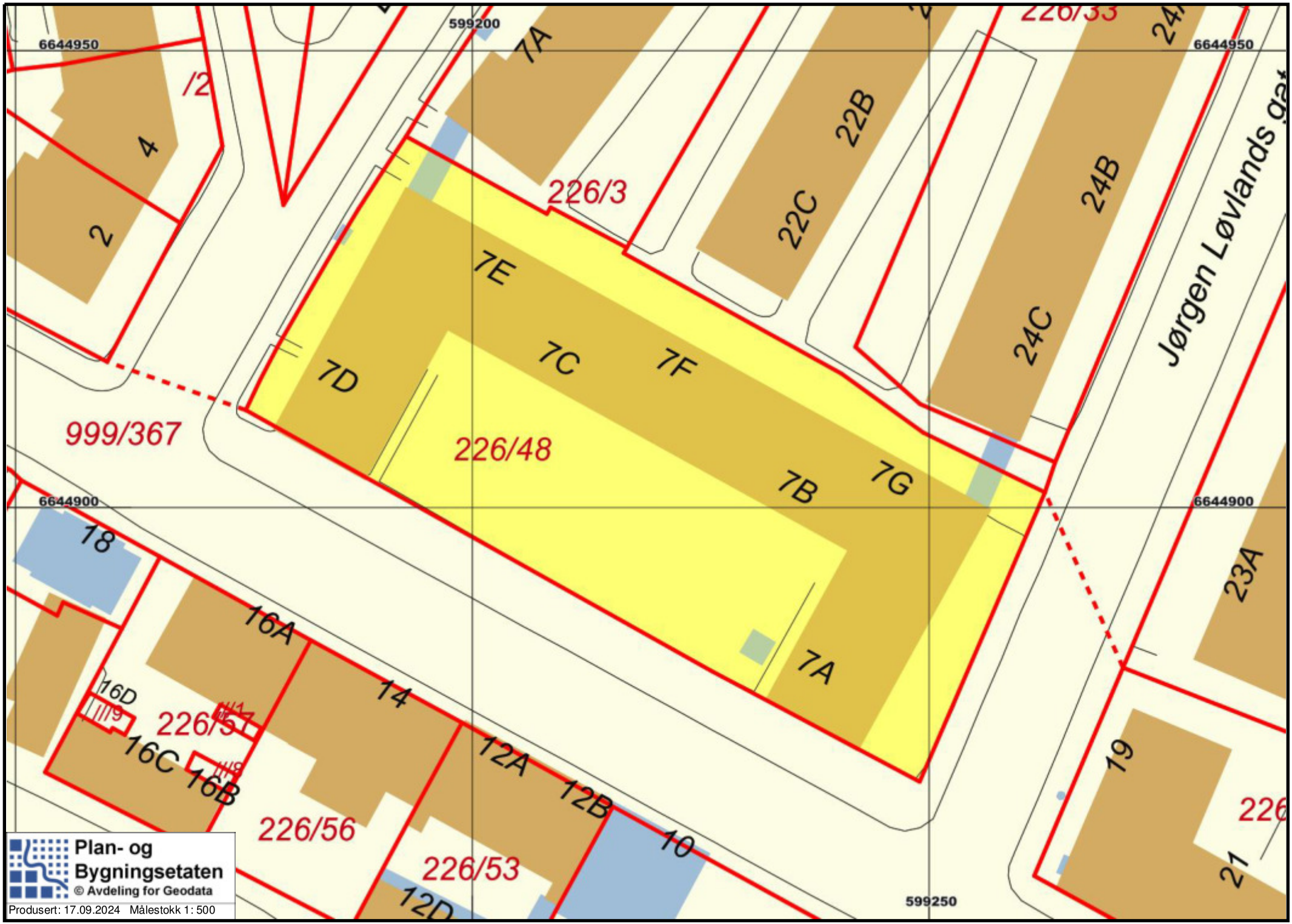
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

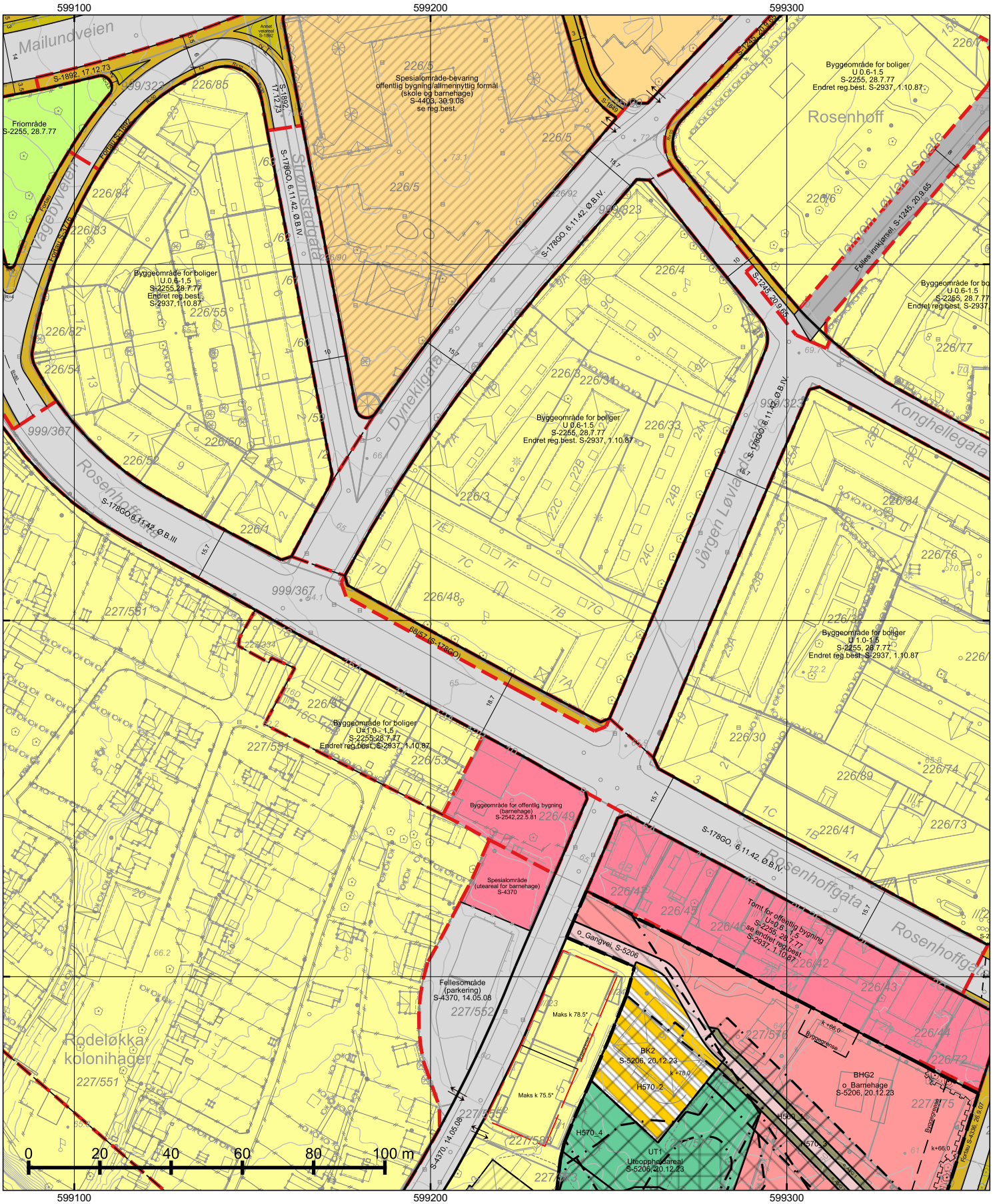
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 17.09.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2024
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134617/ 86498598
Adresse: ROSENHOFFGATA 7E
Gnr/Bnr: 226/48

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

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.



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:
Rosenhoffgata 7E
Andelsnr. 204 Orgnr. 962036546 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0491

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Karoline B. Olsen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 99 10 20 87

E-post: karolineb.olsen@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

Notater