PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ROSENBORGGATA 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Vedtekter

Agenda årsmøte

Vedlikeholdsplan

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

4-roms Toppleilighet i enveiskjørt gate

Rosenborggata 22, 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 329, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1689 **Referansenummer:** DV5768

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

I meget sentrale Rosenborggata 22 finner man denne lyse og delikate 4-roms toppleiligheten med gode fasiliteter. Eiendommen er en ærverdig og godt vedlikeholdt firemannsbolig fra slutten av 1800-tallet. Loftleiligheten ble etablert i 1973.
Leiligheten ble fornyet i perioden 2014–2016, hvor blant annet gulv, vinduer, bad og kjøkken ble skiftet ut. Videre har dagens eiere gjennomført ytterligere fornyelse og oppussing i perioden 2021–2025, herunder blant annet bytte av peis, nye vinduer og nye koketopper.
Boligen holder gjennomgående god standard, med lite slitasje og pene overflater. Fremhevede takbjelker og god takhøyde bidrar til et luftig og trivelig preg.
Leiligheten har takterrasse samt flere praktiske boder.

4-roms Toppleilighet i enveiskjørt gate - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak med originale takkonstruksjoner og er tekket med takplater.
Boligen er oppført i murkonstruksjon med pusset og malt fasade. Det er montert malte trevinduer med isolerglass, herunder skråtaksvinduer fordelt i leiligheten.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør, og er utstyrt med dørkikkert. Det er etablert callinganlegg til gateplan. Til baktrapp er det malt hovedytterdør i brannklasse. Til balkong er det montert malt balkongdør med isolerglass.
Fra spisestuen er det adkomst til inntrukket takterrasse med tilhørende bod. Terrassen er sørvendt og har dekke av betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene i leiligheten har slette, malte vegger i alle oppholdsrom. Badene og deler av kjøkkenet har flislagte vegger. Det er synlige, malte murflater ved knevegger. I bod er det trepanel. Leiligheten har høyloftet skråhimling med synlige takbjelker. Overflatene er hovedsakelig malt, med trepanel i bod.
Det er enstavs parkett i alle oppholdsrom, med unntak av bod og to soverom som har trestavs parkett. Bad har flislagt gulv.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
I stuen er det montert peisovn, tilkoblet mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapp som hovedtrapp og baktrapp. Videre har boligen glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2014 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. Det er enstavs parkett på gulvet. Veggene har slette, malte flater, med fliser over benkeplate. Kjøkkenet har skråtak med slett malt himling og synlige bjelker. Belysningen består av takmontert lampe.
Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Over benkeplaten er det fliser. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert i kott bak bad og er funksjonstestet. Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via lufteventiler i yttervegger.
I kott bak bad/vaskerom er det plassert to varmtvannsberedere på ca. 115 liter hver.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 35 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms Toppleilighet i enveiskjørt gate

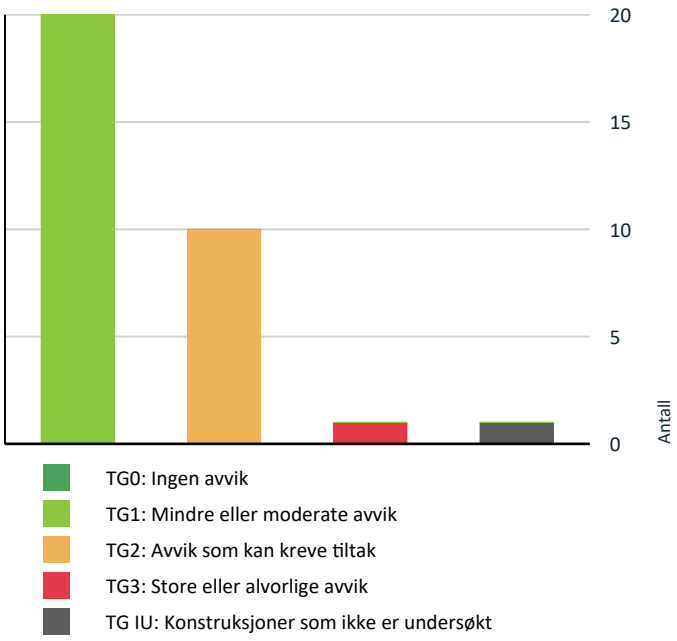
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for loft datert: 22/04-1981
Det er gjort enkelte endringerer i romfordelign opp mot orginale tegnigner fra 1 okt 1979.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

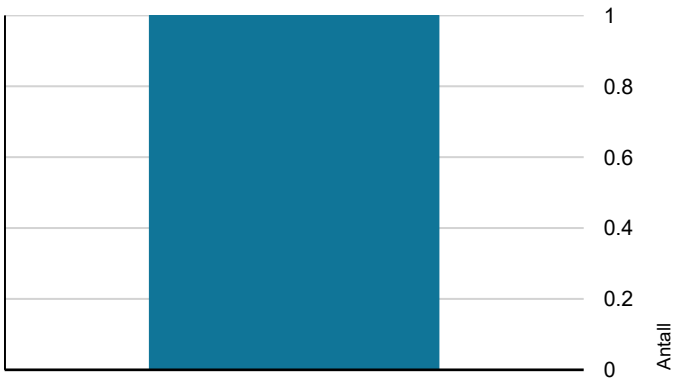
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms Toppleilighet i enveiskjørt gate

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Hovedbad/Vaskebad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Hovedbad/Vaskebad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Gjestebad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Gjestebad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Gjestebad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS TOPPLEILIGHET I ENVEISKJØRT GATE



Byggeår
1973

Kommentar
Bygningens opprinnelige byggeår er 1892. Leiligheten ble omgjort fra råloft til bolig i 1973. Bygningen er oppført på Gul liste.

Anvendelse
Klassisk bygård oppført i 1892 over fire etasjer, bestående av fire seksjoner med én seksjon per etasje.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og er en loftsleilighet med stor takhøyde og skråtak. Leiligheten inneholder entré/gang, bad, tre soverom samt bad/vaskerom med skjult lagringskott. Videre er det kjøkken med delvis åpen løsning mot stue/spisestue.

Fra spisestuen er det utgang til takterrasse med tilhørende utvendig bod. Leiligheten holder god standard og fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har saltak med originale takkonstruksjoner. Taket er tekket med plater og ble isolert og renovert i forbindelse med innredning av loftsleilighet i 2023. I den forbindelse ble takrenner, takplater og beslag skiftet, dokumentert ved kvittering fra utførende firma.

Konstruksjonen er en fellesløsning, og taket er derfor ikke inspisert eller nærmere vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i murkonstruksjon med pusset og malt fasade. Konstruksjonen er et fellesanliggende og er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller nærmere vurdert. Fasaden er verneverdig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer på badene, mot terrasse og i soverom 1 har isolerglass fra 2017.
De resterende vinduene er oppgradert i 2023.

Flere av vinduene har utvendig solskjerming, og to av soverommene er utstyrt med innvendig lystett solskjerming/blendingsgardiner.
Leiligheten har både ordinære vinduer og skråtaksvinduer.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35), byttet i 2022 og er utstyrt med dørkikkert. Det er etablert callinganlegg til gateplan.

Til baktrapp er det malt hovedytterdør i brannklasse, byttet i 2024.
Til balkong er det montert malt balkongdør med isolerglass fra 2017.

Dørene fremstår med liten bruksslitasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra spisestuen er det adkomst til en inntrukket takterrasse på ca. 11 kvm, med tilhørende bod på ca. 6 kvm. Terrassen er sørvendt og har dekke av betongstein. Det er montert markise.

Veggene er beslått med blikk. Rekkverk er utført som mur med blikkbeslag, med rekkverkshøyde på ca. 85 cm.

Deler av terrassen var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke fullt ut vurdert.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Det foreligger vedlikeholdsplan datert Vår 2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer flere boder:
– Utvendig bod med adkomst fra takterrasse.
– Kott skjult bak skap på bad/vaskerom (Inneholder varmtvannstanker)
– Innvendig bod i gang.
– Romslig kjellerbod som er oppgradert og benyttet som treningsrom.
– Brannsikret bod like utenfor inngangspartiet i felles gang.

I tillegg finnes et kott plassert høyt i gang, med adkomst via stige. Dette kottet er ikke inspisert.
Det er også flere fellesboder til bla. Ski, sykkel, og felles snekkerrom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene i leiligheten har slette, malte vegger i alle oppholdsrom. Badene og deler av kjøkkenet har flislagte vegger. Det er synlige, malte murflater ved knevegger. I bod er det trepanel.
Leiligheten har høyloftet skråhimling med synlige takbjelker. Overflatene er hovedsakelig malt, med trepanel i bod.
Det er en-stavs parkett i alle oppholdsrom, med unntak av bod og to soverom som har trestavs parkett. Bad har flislagt gulv.

Det er registrert mindre nivåforskjeller mellom enkelte rom, samt noe knirk i gulv enkelte steder.
Boligen har skråtak som strekker seg helt opp, og takhøyde er målt ved vegg. Takhøyde ved kjøkken er målt til ca. 348 cm, og takhøyde ved soverom 2 er målt til ca. 336 cm (se plantegning).

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, må forventes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for registrering av høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvis kontroll. Større avvik kan derfor forekomme, ettersom ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og hovedsoverom kontrollert.

På hovedsoverom ble det målt et avvik på 9 mm over 2 m, og totalt 14 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken ble det målt et avvik på 8 mm over 2 m, og totalt 13 mm gjennom hele rommet.

Tillatte avvik er maksimalt 10 mm over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.

TG 2 Pipe og ildsted

Loftleiligheten har flere mursteinspiper som går gjennom leiligheten. Det er også flere feierluker til piper som ikke er i bruk av denne boenheten.

I stuen er det montert peisovn fra 2024, tilkoblet mursteinspipe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som hovedtrapp og baktrapp. Konstruksjonen er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller nærmere vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

Generell

Badet er flislagt og antatt etablert i 2016. Vurderingen er gjort opp mot byggeteknisk forskrift (TEK10). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format 60 × 60 cm. Taket er malt og har skråhimling med takvindu samt synlig bjelke. Belysningen består av downlights i tak og vegglamper som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 60 × 60 cm, med fliser i format 20 × 20 cm i nedsenket dusjsone. Gulvet er utstyrt med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 32 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.
Ved kontroll ble det registrert enkelte partier med hul lyd under flisene. Det er ikke avdekket sprekker i fuger eller andre synlige forhold som tilsier at fliser er løse per i dag.



4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk i dusjsonen, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og full kontroll er derfor ikke mulig. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.





4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det veggmontert toalett samt fast montert dusjvegg i herdet glass med dobbel regnfallsdusj integrert i vegg.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i heltre.

Det er også innfelt skapinnredning hvor varmtvannsfordeler og stoppekran er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via to ventiler i tak som fører direkte ut over tak. Tilluft tilføres via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket,

4.ETASJE > HOVEDBAD/VASKEBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kott er det tilgang til bakvegg og bunnsvill i våtsone hvor det er foretatt fuktmåling med Protimeter med pigger..



4.ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Fra inngangsparti/gang er det adkomst til bad med flislagte overflater og skråtak. Det foreligger ikke dokumentasjon på når badet er etablert. Basert på utførelse og tilgjengelige opplysninger er badet av eldre dato, og takstmann har antatt at det er etablert før år 2000. Badets forventede levetid vurderes som utløpt.
Ved vurderingen er byggeteknisk forskrift TEK97, som gjaldt i perioden 1997–2010, lagt til grunn, selv om badet kan være eldre enn dette.

Badets funksjonsevne anses som ivaretatt, men renovering av badet anbefales.

4.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser. Taket er malt og har skråhimling. Belysningen består av vegglamper og takmontert lampe som lyskilder. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

4.ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 30 × 30 cm med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4.ETASJE > GJESTEBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har eldre stålsluk. Det er ikke observert membran under klemringen. Det antas derfor at det ikke er etablert membran ved sluket.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes som følge av kombinasjonen av manglende membran og eldre, rustent sluk.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Ved renovering av bad må det å skiftes sluk og etablere godkjent tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



4.ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert servantskap med ettgreps blandebatteri og innfliset speil. Videre er det veggmontert toalett samt innfliset badekar. Avrenning fra badekar er antatt tilkoblet sluk via rør, da det ikke er inspeksjonsluke ved badekaret. Det er montert håndklevarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av manglende inspeksjonsluke til badekar samt manglende synliggjøring av sisternevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere inspeksjonsluke samt å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisternekasse.

4.ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra inspeksjonsluke i vegg med tilgang til bunnsvill..



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2014 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. Det er enstavs parkett på gulvet. Veggene har slette, malte flater, med fliser over benkeplate. Kjøkkenet har skråtak med slett malt himling og synlige bjelker. Belysningen består av takmontert lampe.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert stekeovn fra Siemens
Integrert dampovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kjøleskap fra Gorenje
Avtrekksvifte fra RørosHetta
Vannstoppesystem

Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Over benkeplaten er det fliser. Fliser, induksjonstopp og avtrekksvifte er montert i 2021.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet og vurdert å fungere tilfredsstillende. Filterets renseeffekt er ikke testet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var tidligere, under forrige eier, etablert vanlig avtrekksvifte med avtrekk gjennom yttervegg på kjøkkenet, plassert til venstre sett mot kjøkkenet. Det skal dermed være mulig å reetablere slikt avtrekk dersom man ikke ønsker løsning med kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert i kott bak bad og er funksjonstestet. Anlegget er utstyrt med flere vannstoppesystemer. Fordelerskap er kontrollert.
Det er enkelte rør av kobber som får TG2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etter forskriften skal vannstoppekran være lett tilgjengelig. Stoppekranen er plassert bak et skap som må trekkes ut for å få tilgang til vannsystemet. Dette anses ikke som en tilfredsstillende løsning, og forholdet er derfor gitt tilstandsgrad 2 (TG2) for å påpeke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere en alternativ løsning som gir bedre og mer hensiktsmessig tilgang til stoppekran og fordelerskap.





Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes grunnet alder på avløpsrør på det ene badet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via lufteventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å etablere forbedret ventilasjon og luftutveksling i leiligheten. Bygningens vernestatus kan imidlertid medføre begrensninger for hvilke tiltak som kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

I kott bak bad/vaskerom er det plassert to varmtvannsberedere på ca. 115 liter hver.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner og peisovn. Det er varmekabler på begge bad og i to soverom. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 35 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993 Det antas at det elektriske anlegget i hovedsak er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

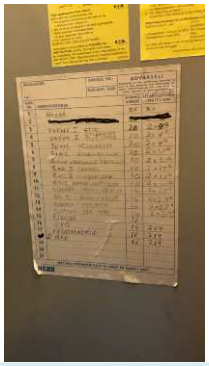
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble utført en el-kontroll Februar 2026, avvik som ble avdekket er korrigert.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser.
Det ble drenert i forhagen i 2024, som er mot boden etasjen disponerer
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er utført som mur med blikkbeslag, med rekkverkshøyde på ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

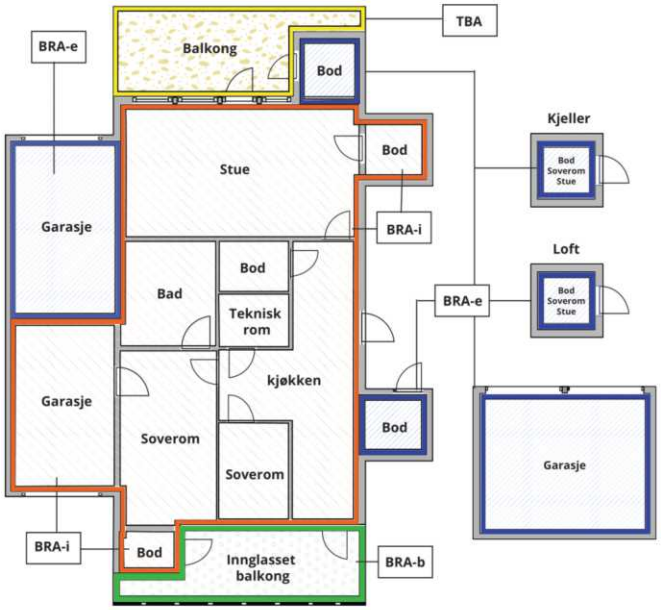
Hva er måleverdig areal?

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 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

4-roms Toppleilighet i enveiskjørt gate

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
4.Etasje	116	9		125	11	38	163
Kjeller		28		28			28
SUM	**116**	**37**			**11**	**38**	**191**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré / gang, bod 3, hovedbad/vaskebad, gjestebad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue / spisestue	Bod 1, bod 2	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Seksjonen disponerer flere boder. Dette omfatter innvendig bod på ca. 2,9 kvm, bod utenfor inngangsdøren til leiligheten på ca. 2 kvm, utvendig bod på terrasse på ca. 6,8 kvm samt kjellerbod på ca. 28 kvm.
Areal som ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde (skråtak) er målt til ca. 38 kvm og er ført som ALH. Kott bak bad er heller ikke måleverdig, men har en grunnflate på ca. 5 kvm og er også inkludert som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for loft datert: 22/04-1981
Det er gjort enkelte endringerer i romfordelign opp mot orginale tegnigner fra 1 okt 1979.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	329		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 22

Hjemmelshaver
Hovind Elisabeth Eikrem, Hovind Jostein Olsvik Eikrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Majorstuen. Området er sentralt beliggende, samtidig som det fremstår som rolig og skjermet for gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen består hovedsakelig av klassiske bygårder med et velordnet preg.
Det er kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Områder som Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Majorstukrysset ligger i umiddelbar nærhet. Videre er Frognerparken lett tilgjengelig.
Kollektivtilbudet er svært godt. Majorstuen stasjon ligger ca. 7–8 minutters gange fra boligen og fungerer som et knutepunkt for T-bane, buss og trikk, med forbindelser i alle retninger. Det er også enkel tilgang til Flybussen.
Bogstadveien har de senere år gjennomgått en omfattende oppgradering med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og fremkommelighet. Det er videre kort avstand til Slottsparken og videre til Karl Johans gate. Attraktive områder som Aker Brygge og Tjuvholmen nås også enkelt.
Av rekreasjonsmuligheter finnes blant annet Frognerparken med Vigelandsanlegget, Hundesletta og Frognerbadet. I tillegg ligger Stensparken og Slottsparken innen gangavstand. Området byr på gode trenings- og fritidstilbud, samt enkel adkomst til marka via T-bane, med tur- og løypenett ved blant annet Sognsvann og Holmenkollen.
Det er også gode forbindelser til byens utdanningsinstitusjoner, herunder høyskoler og universiteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Sameiet består av fire enheter, som alle har lik rett til parkering i bakgård. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig plass til fire biler samtidig.
Dette har vært løst ved at sameiet leier én parkeringsplass i Rosenborggata 24, som sameiet har betalt for og disponert. De tre parkeringsplassene i bakgården har blitt benyttet av de tre enhetene som ikke disponerer garasjeplass. I tillegg har enkelte benyttet beboerparkering og parkert i gate når dette har vært tilgjengelig.
Sameiet vurderer per september 2025 en løsning i bakgården for å etablere tre parkeringsplasser som er mer uavhengige av hverandre.
Området er for øvrig omfattet av kommunal ordning for beboerparkering.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt på 528 kvm, tilbaketrukket med forhage mot Rosenborggata og bakhage. Tomten er opparbeidet med plen, betongheller og diverse beplantning. Det er noen biloppstillingsplasser på egen tomt.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameie
Sameiet Rosenborggata 22, org.nr. 91857168, består av 4 seksjoner - fordelt over 4 etasjer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89363473			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
El rapport			Gjennomgått		Nei
Vedlikeholdsplan			Gjennomgått		Nei
Sameie avtale			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	
3	23.02.2026	
4	24.02.2026	
5	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Eikrem Hovind	Jostein Olsvik E Hovind

Gateadresse
Rosenborggata 22

Poststed	Postnr
OSLO	0356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260039

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skift av 2x 120L beredere i kneloft ved hovedbad (2025). Montert waterguard på hovedvann inntak medsensor på gulvbelegget og ekstra trådlös sensor plassert i kjøkken rundt oppvaskmaskin.
Arbeid utført av	Bare Rør & Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forhage drenert i 2024. Takrenner byttet i forbindelse med skift av tak i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak og flere vinduer i leiligheten ble byttet høsten 2023 pga lekkasje i sameiet. Ingen lekkasjer etter tak og vinduer ble byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse installasjoner, oppgraderinger og gjennomgang av leilighet.
Arbeid utført av	Aba elektro AS/Borge Installasjon AS/Elektro-Miljø AS/Pollux Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elkontroll gjennomført i 2026 gjennomført av Pollux El Installasjon AS. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er installert ladeboks i bakgård (sameie).

Document reference: 186260039

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	HB Bygg Tømrerservice AS: Bytte av vinduer Arken Bygg AS: Bytte av tak
Arbeid utført av	HB Bygg Tømrerservice AS/Arken Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260039

E-Signing validated

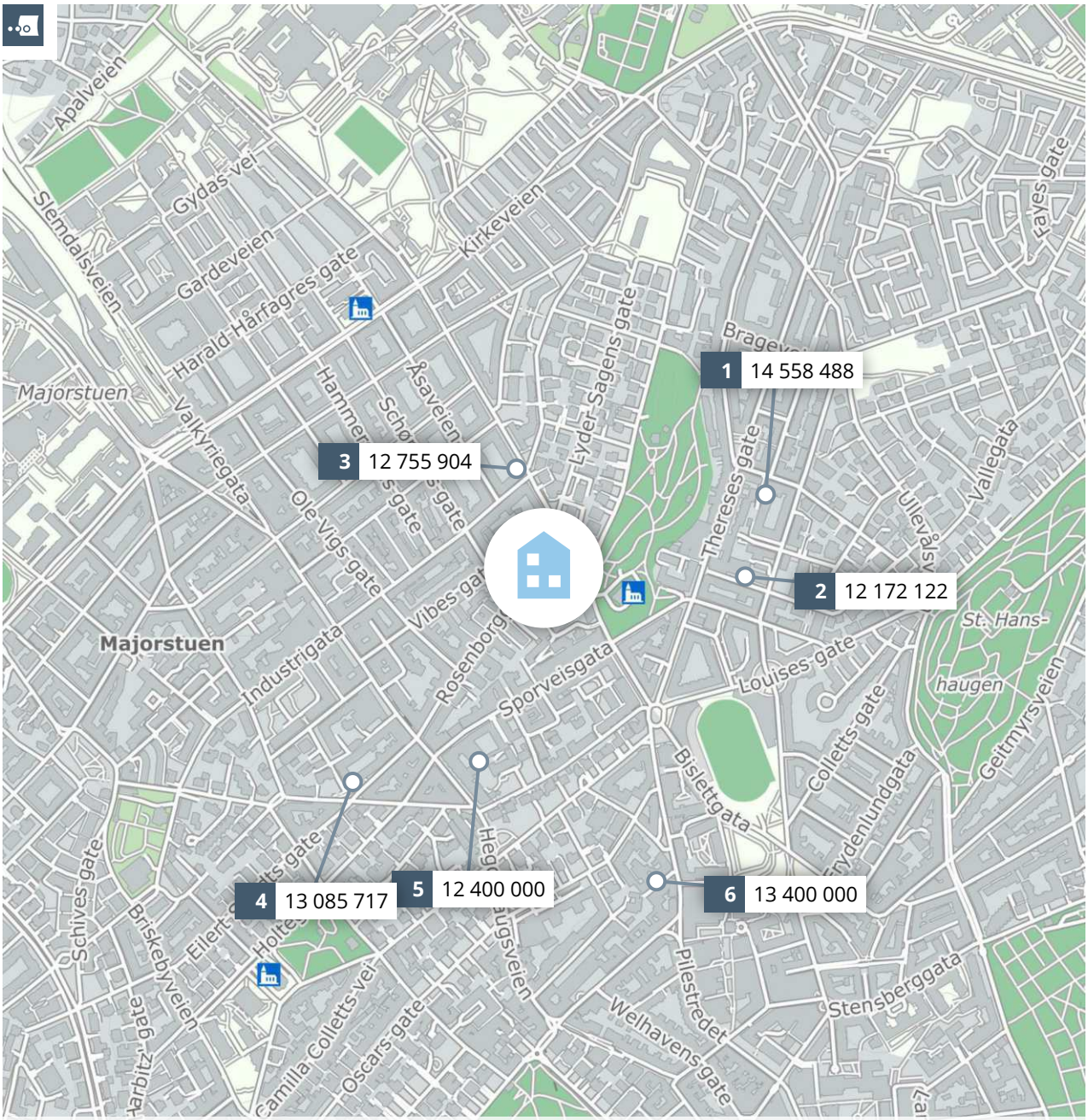
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Eikrem Hovind	8b8a92c68d3351c6bc091282ed5cd9c31a76c0ae	18.02.2026 15:12:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Olsvik Eikrem Hovind	59fa4ec96f3183210a2d12dd75e16f9e94411aad	23.02.2026 09:42:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260039

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



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 27.02.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 22, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 214 BNR 329 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 5

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	107 759
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	37 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	6 500
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johannes Bruns gate 12 C 114 m² 2002 7. etg 3 sov	29.03.2025	14 700 000	**14 500 000**	58 488	14 558 488	**127 706**
2 Eugenies gate 8 A 121 m² 1929 5. etg 3 sov	13.03.2025	11 900 000	**12 100 000**	72 122	12 172 122	**100 596**
3 Suhms gate 2 A 128 m² 1903 4. etg 3 sov	02.02.2026	12 200 000	**12 050 000**	705 904	12 755 904	**99 656**
4 Ulfstens gate 1 C 113 m² 1935 5. etg 3 sov	18.08.2025	13 450 000	**13 050 000**	35 717	13 085 717	**115 803**
5 Bogstadveien 7 B 110 m² 1935 4. etg 3 sov	29.04.2025	12 500 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**112 727**
6 Grønnegata 16 128 m² 1894 4. etg 3 sov	16.02.2026	13 400 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**104 688**

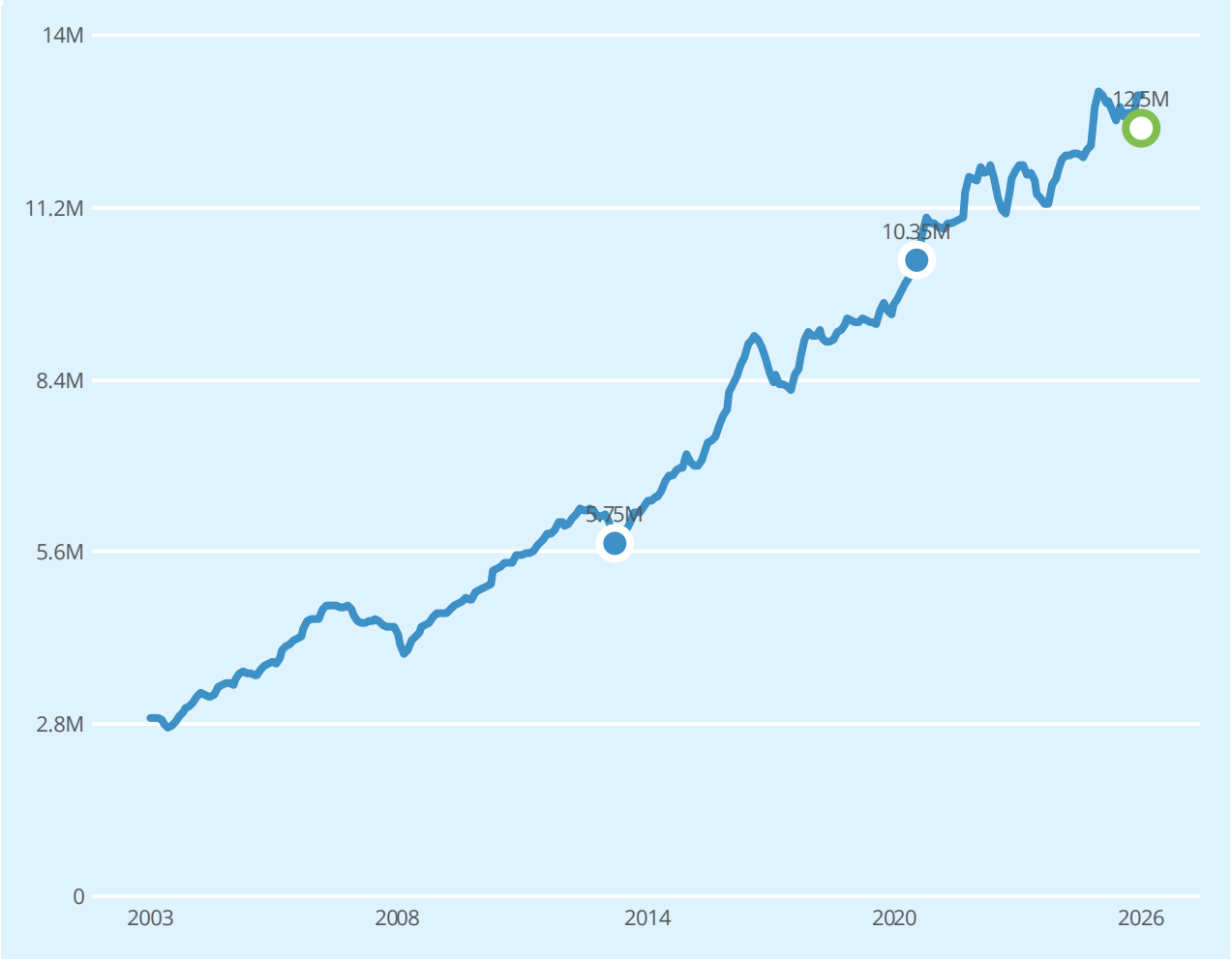
En praktfull loftsleilighet med gode lysforhold, solrik terrasse og svært god planløsning.
Boligen ligger i hele byggets 4.etasje i en vakker og velholdt bygård med rolig beliggenhet.
Boligen består av entré, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom og 2 bad, samt bod i trappegangen og stort eget "trimrom" med god takhøyde i kjelleretasjen. I tillegg disponerer man fellesrom med verktøy og parkering i bakgård/leid plass i garasje.
Boligen holder god standard.
En usjenert takterrasse på 11 kvm som vender mot syd og har de aller beste solforhold.
Sentral, men rolig beliggenhet på Fagerborg/Majorstuen med alt av bymessigefasiliteter og parkanlegg rett utenfor inngangsdøren.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.10.2020	10.11.2020	03.02.2021	10 000 000	10 350 000	0	10 350 000
26.10.2013	15.11.2013	04.03.2014	6 200 000	5 750 000	0	5 750 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

9.6M
9.3M
9 003 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6 611 000 Salgspris i snitt
6 610 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 675 HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 340 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

107 759 Rosenborggata 22 Totalpris 12 500 000

SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER
FOR
«BOLIGSAMEIET ROSENBORGGATEN 22»

1. Boligsameiet Rosenborggaten 22 er et sivilt selskap, hvis formål er å bestyre eiendommen Rosenborggaten 22, 0356 Oslo, gnr. 214 bnr. 329, herunder fellesareal i kjeller, trapper, områder som ikke disponeres eksklusivt av en annen sameier, og de utvendige arealer med biloppstillingsplasser. Sameiet består av 4 – fire – seksjoner. Sameierne eier eiendommen i et ideelt sameie med faste brøk-andeler med eksklusiv rådighet over hver sin seksjon med boder, og med felles rådighet fra Sameiet av resten
av husets areal og utvendige grunn. Alle sameierne har et felles ansvar for vedlikehold av eiendommen som helhet og fellesarealer ute og inne. Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av egen seksjon. Sameiet står for eiendommens drift og oppebærer dens inntekter og utgifter.

2. Selskapet ledes av et styre bestående av fire personer, én person fra hver seksjon valgt av et sameiermøte, som blant de valgte utpeker styreleder. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift, og forplikter Sameiet utad ved underskrift av tre styremedlemmer. Styret skal forestå drift av Sameiet, treffe beslutninger om eiendommens drift og vedlikehold og påse at disse blir gjennomført til felles beste.
Styremøte avholdes når et medlem finner det nødvendig, under enhver omstendighet hvert halvår. Minst 3 av de 4 styremedlemmene må være tilstede ved beslutninger. Ved møtene føres protokoll og kun beslutninger som fremkommer av protokollen er bindende for partene. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter til en sameier,

3. Styret er fullt underlagt Sameiermøtets bestemmelser. Alle saker av viktighet skal forelegges Sameiermøtet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører større ekstraordinære utgifter. Styret kan ikke avhende den faste eiendommen. Dersom det oppstår uenighet om denne sameieravtalen eller i forbindelse med driften av eiendommen, skal dette avgjøres ved voldgift. Hver av partene utnevner sin voldgiftsmann og formannen utnevnes av Forliksrådet i nærværende distrikt eller den jurisdiksjon som eiendommen hører under, om det blir endringer i domstolsgrensene. Bestemmelsen i rettergangsloven kap. 32 gjelder. Voldgiftsrettens avgjørelse skal være begrunnet.

4. Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider Styret og Sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne.

5. Styret sørger for å føre regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne uoppfordret.

6. Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte seksjoner blir særskilt å belaste disse. Forsikringssummen som blir utbetalt skal benyttes til å utbedre skaden.

7. Årsmøte innkalles senest 1. april med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskapet, valg av styre og behandling av saker oppført på dagsorden i innkallingen. Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med 5 dagers varsel til behandling av bestemte saker. En sameier kan kreve at det innkalles til slikt møte.
Innkalling skjer skriftlig.

8. På sameiermøte kan det avgis én stemme for hver seksjon. En sameier kan møte med skriftlig fullmakt. Beslutningene fattes med simpelt flertall. Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra pantkreditorene og de enkelte rådighetsandeler kan ikke utskilles fra selskapet. Vedtektsendringer samt vedtak om oppløsning av sameiet kan skje med 3/4–dels flertall av samtlige sameierseksjoner.

9. Sameierandelen i eiendommen sammen med deltagerinteressen i dette selskapet kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte. Dog skal en overdragelse eller bortleie av en seksjon godkjennes på forhånd av Sameiets styre, som imidlertid ikke kan nekte uten saklig grunn. Fremleie kan bare skje til

boligformål. En som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

10. En sameier kan ikke eie mer enn én seksjon. Bare fysiske personer kan være sameiere. Reseksjonering krever formelt samtykke fra samtlige sameiere.

11. Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved auksjon, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget, eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

12. Disse vedtektene tinglyses som heftelse på eiendommen Rosenborggata 22, 0356 i Oslo.

13. Styret har plikt til å foreslå alt nødvendig vedlikehold slik at eiendommen ikke forringes. Minimum hvert 5. år skal fagfolk konsulteres om nødvendigheten av vedlikeholdsarbeider.

14. Balkong i 2. og 3. etg.

2. etasje (Gnr: 214, Bnr: 329 Snr: 2) og 3. etasje (Gnr: 214, Bnr: 329 Snr: 3) har fått tillatelse fra Plan- og bygningsetaten om å oppføre balkonger ut fra sine leiligheter. 2. og 3. etasje er forpliktet til å dekke alle kostnader knyttet til vedlikehold, oppussing, inspeksjon, skader, fuktskader, råte, konstruksjonsmessige feil som måtte oppstå og alle andre skader og kostnader som måtte oppstå i forbindelse med disse balkongene for all fremtid. Sameiet skal altså ikke belastes for kostnader som oppstår ifm. balkongene. Dersom skader og kostnader ikke knytter seg til én bestemt etasjes balkong, kan uavhengig fagperson konsulteres på balkongeiers regning for å fastsette hvilken balkong skaden skyldes. Dersom det er umulig å fastslå, eller skaden skyldes begge balkonger, er 2. og 3. etg. solidarisk ansvarlige for å dekke kostnaden knyttet til dette.

Øvrige forhold knyttet til balkonger i 2. og 3. etg.:

Tiltakshaver for balkongbygging	Sameiet
Kostnader knyttet til bygging:	Balkongeiere skal dekke alle kostnader og utgifter knyttet til bygging av Balkonger. Dette gjelder blant annet kostnader tilknyttet søknadskostnader, arkitekttjenester, byggetjenester, tillatelser, bygge- og materialkostnader, byggeledelse, alternativ parkering for 1 og 4 etasje i byggeperioden, advokatkostnader og tinglysning knyttet til denne avtalen, rydding under og etter byggeperiode, finanskostnader. Merk at listen ovenfor ikke er uttømmende.
Indirekte kostnader som følge av balkongutbygging:	Balkongeiere skal dekke alle indirekte kostnader og utgifter som følger av bygging av Balkonger. Dette gjelder blant annet kostnader knyttet til fukt, råte, retting av konstruksjonsmessige feil som måtte oppstå pga Balkonger, inspeksjon, økning i forsikringskostnader, offentlige utgifter, HMS, bråk, finanskostnader. Merk at listen ovenfor ikke er uttømmende.
Årlig Undersøkelse:	Sameiet kan en gang hvert år med 50% stemmer kreve at en sakkyndig fagperson gjennomfører en inspeksjon av den tekniske tilstanden til Balkonger og Balkongens påvirkning på bygget. Slik undersøkelse skal faktureres Sameiet og deles likt på alle seksjoner.
5-årlig tilstandsvurdering	Balkonger skal være del av den 5-årlige tilstandsvurderingen til Sameiet.

Utbedringsplikt:	Ved behov for utbedring tilknyttet Balkonger eller bygget som følge av Balkonger skal Sameiet, etter beslutning med 50% eller mer av stemmene, sørge for utbedring for Balkongeiernes regning. Utbedring skal skje av relevant fagpersonell og i henhold til siste lover og regler.
Fakturering og motpart av avtaler:	Alle kostnader og utgifter tilknyttet Balkonger skal betales av Balkongeierne. Sameiet kan beslutte om slike kostnader skal faktureres Balkongeiere direkte eller via Sameiet.
Endring av avtalen:	Klausul 14 i vedtekter kan ikke endres uten godkjennelse fra alle seksjonseiere i Sameiet.

15. Der disse vedtektene eventuelt ikke skulle være utfyllende, gjelder Lov om eierseksjoner.

Vedtatt på Sameiets årsmøte 16.2.2022.

Elisabeth Hauge Eikrem, Jostein Olsvik Hovind,

Ales Ree, Anders Giæver,

Bjørg Gjertrud Stokke, Magnus Ravlo Stokke,

Valentina Arsic

Agenda Årsmøtet Sameiet Rosenborggata 22

Dato: onsdag 2. april 2025 kl. 20:00

Innkalt: Alle sameiere pr. e-post 26/3-25

Saksliste:

1. **Godkjenne agenda og innkallelse. Valg av møteleder og referent.**
   Forslag til vedtak: Agenda og innkallelse godkjent. Til møteleder ble valgt styreleder Magnus (2. etg) og referent Jostein (4. etg.)

2. **Godkjenne regnskapet for driftsåret 2024.**

   Regnskap 2024:

   Inntekter: 729.630

   Utgifter: 662.418

   67.212 i pluss (noe periodisering av husleie rundt årsskiftet). Kommentar: Ekstra innbetalinger ifm oppgraderinger, samt at husleie økte fra 5.000 til 6.500.

   Forslag til vedtak: Ales (økonomi) redegjorde for resultatet og sameiet godkjente regnskapet for 2024.

3. **Forslag til driftsbudsjett for 2025.**
   Ales har laget et forslag til driftsbudsjett for 2025 som inkluderer løpende faste kostnader med tilhørende fast innbetaling av andel felleskostnader fra hver etasje (pr 2024 var dette 6.500 kr/mnd/etg). Alle investeringer holdes utenom drift, se pkt. 4 Investeringer/vedlikeholdsplan.

   Driftsbudsjett 2025:

   Inntekter: 312.000 (beholder samme innbetaling)

   Utgifter: 308.000

   Forslag til vedtak: Budsjettet godkjennes og månedsleie bevares på samme nivå (6.500)

4. **Investeringer/Vedlikeholdsplan.**
   Sameiet plikter å ha en vedlikeholdsplan. Av større vedlikehold er: maling av oppgang foran og bak inkludert av farger for bestilling av egne dører, oppussing av fasade, bytte av inngangsdør, utomhusplan. I vedlagte forslag til vedlikeholdsplan er det foreslått at oppgang males i 2025, dør byttes i 2026, fasade tas i 2027 og utomhusplan utarbeides med egen fremdrift.

   Vedlikeholdsplan med rekkefølge på oppgaver diskuteres og plan justeres iht. dette.
   Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplan godkjent.

5. **Midlertidig bruk av uteområde.**
   Forhage tilbakestilles av 2. etg. iht avtale i løpet av Q2 2025. I vedlagte forslag til utomhusplankart er det bed langs hele fasaden mot Rosenborggata, med et opparbeidet sted for en benk.

   I bakgård er det foreslått sittegruppe med bord, en trampoline der almen stod, sykkelparkering der vedstabel har stått midlertidig (3. etg eier veden som står igjen), samt to biloppstillingsplasser. Parkering er eget punkt.

   Forslag til vedtak:

6. **Parkering**
   Det har kommet inn to forslag til parkering:

   1. etg foreslår at det parkeres tre biler nå som almen er fjernet i bakgården og at det roteres/flyttes etter behov.

   3. etg foreslår at hver etasje har parkeringsplass i bakgården for to år av gangen og at det deretter roteres med de som benytter gateparkering/garasje. I en slik løsning vil man ha parkering i bakgården 2 år, 1 år i garasje, deretter 1 år på gateparkering før rotasjonen gjentas. Ved salg av leilighet trer kjøper inn i etasjens rotasjon.

   2. etg ønsker minst mulig trafikk i bakgården pga Gudmund/Jon Erling går mer og mer fritt og får besøk av venner etc.

   Forslag til vedtak:

7. **Valg av styre og økonomiansvarlig.**
   Styreleder foreslår at styret forblir med dagens sammensetning ut 2025 pga forsinket overlevering ved forrige veksling og at vi gjenopptar 2-årlig rotasjon med virkning fra og med 1.1.2026 (etter avlevert godkjent regnskap for 2025 av avtroppende styre/økonosjef).

   Forslag til vedtak: Følgende styre ble valgt: Magnus (styreleder), Robert, Ales, Jostein (styremedlemmer), Økonomisjef/kasserer Ales, 4. etg reviderer regnskapet.

Vedlegg:

- utomhusplankart.pdf
- vedlikeholdsplan Sameiet R22.xls
- Balanse regnskap RB22 2024.pdf
- Budsjett og regnskap 2025.pdf
- Regnskap RB22 2024.pdf

Vedlikeholdsplan Sameiet Rosenborggata 22 – Vår 2025

1. Årlig vedlikehold

Hver høst (oktober-november):

- Rensing av takrenner og nedløp
- Rengjøring og rydding av fellesområder ute
- Beskjære og luke bedd og planter
- Sjekk av ytterdører og vinduer
- Kontroll av tak og fasade
- Skru på varmekabler takrenne og andre nødvendige varmekilder
- Rydde møbler og andre gjenstander for til kjeller for vinterlagring
- Sjekk av elektronisk anlegg
- Sjekk av brannteknisk anlegg

Hver vår (mars-april):

- Rengjøring av fortrapp, baktrapp og andre fellesområder
- Rengjøring og rydding av fellesområder ute
- Vask av vinduer i fellesområder
- Kontroll av låser og dørbeslag
- Skru av varmekabler takrenne og andre varmekilder
- Flytte ut møbler og andre gjenstander for våren

2. Vedlikeholdsplan

Kortsiktige prioriteringer:

- Fellesarealer: Ferdigstille tiltak for brannsikring
- Forhage: Tilbakestille etter drenering + beplantning

Identifiserte prosjekter som vurderes av styret i henhold til behov og budsjett (ikke prioritert rekkefølge)

- Oppussing og maling fortrapp
- Oppussing og maling baktrapp
- Bytte inngangsdør
- Bytte bakdør
- Male fasade
- Søppelløsning
- Drenering bakgård
- Reparere «hull» i innkjøring
- Felle tre bakgårds

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidssted: Rosenborggt. 22	73/3054	1-2-3-
Arbeidets art: Innredning av leilighet på loft.	Innlevert: 25/9-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Martin Flölo, Linnesalleen 21, Oslo-4. Olav Duggtad, Marcelisveien 76, Oslo-4.		
Byggemelder: Atelier F, v/ark. K. Stork, Tøyengt. 13, Oslo-3.		- 5 OKT. 1973

AHj/ESP

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales under forutsetning av at alle leiligheter får forskriftsmessige klesboder til erstatning for loftsboder.

Oslo helserådds avd. for boligbygiene
9. oktober 1973.

J. Moseng

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 NOV 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens løp

Arbeidssted	Rosenborggt. 22	73/3054	1-1-2-3-
Arbeidets art	Innredning av leilighet på loft.	25/9-73	
Bygningens art			
Byggherre	Martin Flölo, Lindealleen 21, Oslo-4. Olav Duggtad, Mardalsveien 76, Oslo-4.		
Byggemelder	Ateliér F, v/ark. K. Stork, Ibsgt. 13, Oslo-3		

- 5 OKT. 1973

Saksbehandler:
A.Skappel/KK
J.nr. 6830/73.

[illegible] FLØRVEL [illegible]
IN 06830 [illegible]
BEH.AV: SAK IM

Sendes til Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen gjelder innredning av leilighet på loft.

Nye lettvegger og himling er tenkt ført opp med tennvernende kledning. Leiligheten får adgang til 2 trapper. Leilighetens areal blir ca. 228 m2. Leiligheten får kun overlysvinduer.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører merket rødt x på planene må utføres brannherdige B.30.
2. Alle trapperomsdører i hele husets høgde må utføres som brannherdige dører B.30.
3. Trapper av tre må kles på undersiden med tennvernende kledning minimum A.20.
4. Kjeller må skilles fra trappeløp med B.30 konstruksjoner.
5. Dør fra trapp til kjeller må være brannherdig dør B.30.

Oslo brannvesen, den 2. november 1973.
Bygningsavdelingen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 NOV 1973

Bjerke

Arild Skappel

Odmund Sæter
Overingeniør

Arild Skappel
Ass.ingeniør

OSLO BYPLANKONTOR
069734 21 NOV 73
BIL.NR 8/8

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 DES 1973

Nr. B 10 (8/69) Arkivord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens løp

Arbeidssted: Rosenborggt. 22.	Journal nr: 73/3054	Tegn.nr:
Arbeidets art: Innredning av leiligheter på loft.	Innlevert: 25.9.73	
Bygningens art:		
Byggherre: Siv.ing. Truls Fallet, Uelandsgt. 36, Oslo 4.		
Byggemelder: " " " " " "		

SAS/SH

Sendes Brannvesenet til uttalelse,

idet en viser til brev av 9.10.75 fra Truls Fallet.

Som det fremgår av herr Fallets brev, søkes det om dispensasjon fra de krav som er stillet av Brannvesnet i ekspedisjon av 21.11.1973 (punktene 2-5).

Videre vises det til brev fra herr Fallet datert 15.3.75 vedr. rømningsvei fra omhandlede leilighet via takvindu og stige til naboeiendommen Rosenborggt. 24.

Oslo bygningskontroll, den 20. oktober 1975.

Sven Sandberg
arkitekt

Saksbehandler:
A.Skappel/KK
J.nr. 6200/75

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1975

Sendes til Oslo bygningskontroll

Saken ble behandlet av brannvesenet den 2. november 1973. I skriv av 9.10. d.å. søkes det om endring fra brannvesenets stilte betingelser av 2. november 1973 punktene 2 - 5. Bakgrunnen for søknaden er at man har planlagt å etablere ytterligere 2 rømningsveier. Rømningsveiene er planlagt utført på en slik måte at man via løse stiger som settes opp gjennom overlysvinduer kan komme over til nabobygget.

Den beskrevne løsningen tilfredsstiller ikke kravet til sikre rømningsveier.

Søknaden kan ikke anbefales.

Oslo, den 7. november 1975.

Bygningsavdelingen

Oddmund Schei
vårabrannsjef

Arild Skappel
ingeniør

Arild Skapper
ingeniør

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Arbeidssted	Rosenborgvn. 22	Journal nr.	73/3054
Arbeidets art	Innredning av leilighet på loft	Saksnr.	1-3-3-
Bygningens art		Innkommet	15.9.73
Prosjektert	Siv.ing. Truls Fallet, Uelandsvn. 36, Oslo 3.		
Byggested			

AHJ/EB

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 MAR 1976

Sendes Oslo bygningskontroll

Vi vil ikke motsette oss at innflytning finner sted.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
23. mars 1976

J. Roseng

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Byggesaksnr. 1797

Arbeidssted: Rosenbergt. 22

Journalnr: 73/3054 1-2-3

Arbeidets art: Innredning av leiligheter på loft

Bygningens art:

Dato: 25.9.79

- 5 OKT. 1979

Byggherre:

Byggeleder: Siv.ing. Truls Fallet, Uelandsgt. 36, Oslo 3

B. Skarnes.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 OKT. 1979

Saksbehandler:
O.Johnsen/MH
Jnr. 06316/79

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Det vises til brev av 25.9.79. Vedlegg 2 fra Truls Fallet hvor en ber om utsettelse av fristen med å etterkomme brannvesenets betingelse av 2.11-73. Dette for å kunne utarbeide et sikringsforslag i samarbeid med brannvesenet og Byantikvaren.

Brannvesenet har senest den 7.11.75 ikke anbefalt et forslag om rømningsveier over tak som nevnt i brev av 9.10.75 fra Truls Fallet.

Det anbefales at det ikke gis ferdigattest før brannvesenets betingelser av 2.11.73 er etterkommet.

Oslo brannvesen, 11.oktober 1979

Bygningsavdelingen

Oddmund Schei
varabrannsjef

Odd Johnsen
overbrannmester

Skj. 8.10 Ansvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleb vei 7, Tlf. 46 60 80

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Innredning av leilighet på loft

Arbeidsted	Matr. nr.	Løpe nr.
Rosenborggt. 22		73/3094

Byggherre

Siv.ing.Truls Pallet,
Uelandsgt. 36,

Oslo 3.

Ansvarlig rådg.

d.s.

KLH/Ti

Dato

22.april 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

K.L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt også bestemmelser i vann- og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 * Tlf. 20 72 40

Ny adresse: Herslebs gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Approbasjon.

Arbeidssted	Rosenborggt. 22	Journalnr. 73/3054	Tegn. nr. ~~XXXXXX~~ 5-6.
Arbeidets art	Innredning av leilighet på loft.	Innlevert 25/9-73	
Bygningens art	Ny liv. ov/inv. Trus Fallet		
Byggherre	~~Martin Finlo, Lindesliveen 21, Oslo-4.~~ Olav Dugstad, Maridalsveien 176, Oslo-4.		
Byggemelder	~~Atelier F, v/ark. K. Stork, Vibesgt. 13, Oslo-3.~~		

Dato 14. januar 1974 PMB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår.

Det vises til byplankontorets påtegning av 27.11.73 på situasjonskartet.

Helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 9.10.- og 2.11.73 følger vedlagt i gjenparter. Betingelsene må følges. Under henvisning til helserådets uttalelse må det redegjöres, eventuelt med tegning(er) over klesboder for de övrige leiligheter.

Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.rom må följes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erver, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

P.M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Siv.ing. Truls Fallet,
Uelandsgt. 36,

Oslo 3.

3. april 1975.

Ingeniör Berglie

PMB/GH 73/3054

Rosenborggt. 22.
Innredning av leiligheter på loft.
Byggherre: Truls Fallet.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 7 og 8 samt brev av 25.1.75 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg Dem som ny byggherre for ovennevnte byggemelding. Imidlertid må De selv ordne de interne forhold til eier og tidligere byggemelder.

Ellers vil bygningskontrollen påpeke de problemer som kan oppstå med terrassegulv av denne type.

Protesterende nabo, frk. Aagot E. Hagen v/adv. Erling Simensen, er d.d. underrettet om tilleggsapprobasjonen.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 5 og 6 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

P.M. Berglie
ing.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XII] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av leilighet på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rosenborggt. 22		**73/3054**

Byggherre

Siv.ing.Truls Fallet,
Uelandsgt. 36,

Oslo 3.

Ansvarshavende

d.s.

KLH/TL

Dato
22.april 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.L.Hansen

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

SK. C-16 ANDVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidsted: Rosenborggt. 22	Journalnr.: 73/3054	Tegn nr.: 1-2-3-
Arbeidets art: Innredning av leiligheter på loft	Innlevert: 25.9.73	
Bygningens art:		
Byggherre: Siv.ing. Trygve Fallet, Uelandsgt. 36, Oslo 4		
Byggmester: " " " "		

~~1~~	16	31	46	61	76	91				
~~2~~	17	32	47	62	77	92				
~~3~~	18	33	48	63	78	93				
~~4~~	19	34	49	64	79	94				
~~5~~	20	35	50	65	80	95				
~~6~~	21	36	51	66	81	96				
7	22	37	52	67	82	97				
8	23	38	53	68	83	98				
9	24	39	54	69	84	99				
10	25	40	55	70	85	100				
11	26	41	56	71	86					
12	27	42	57	72	87					
13	28	43	58	73	88					
14	29	44	59	74	89					
15	30	45	60	75	90					

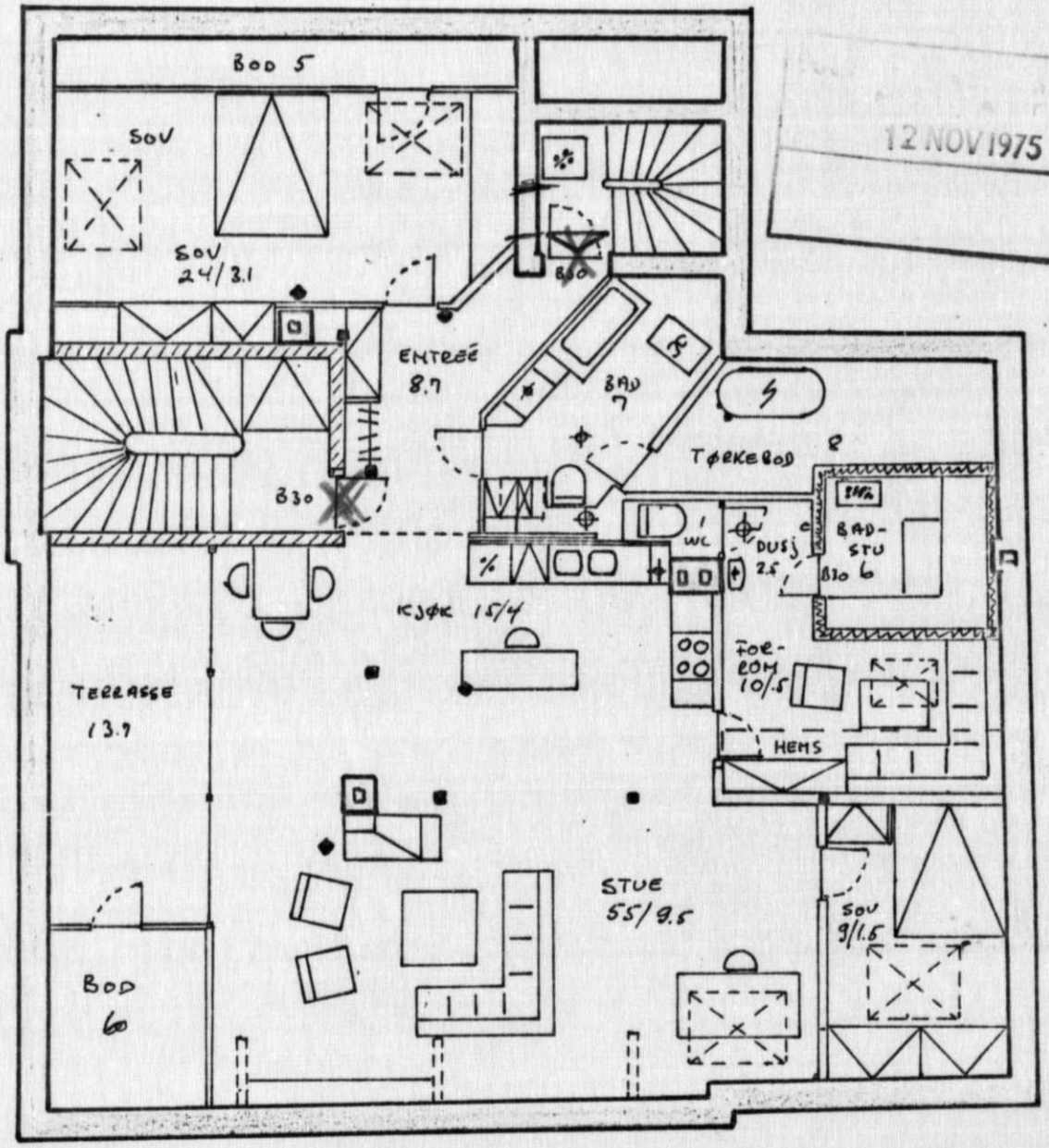
Lagre stempelplut 10/4 75 RW 10/4 75

SEND BYGGETILLATELSE

MÅ SE type 2. 9/4-76 M.H.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN 1975

12 NOV 1975



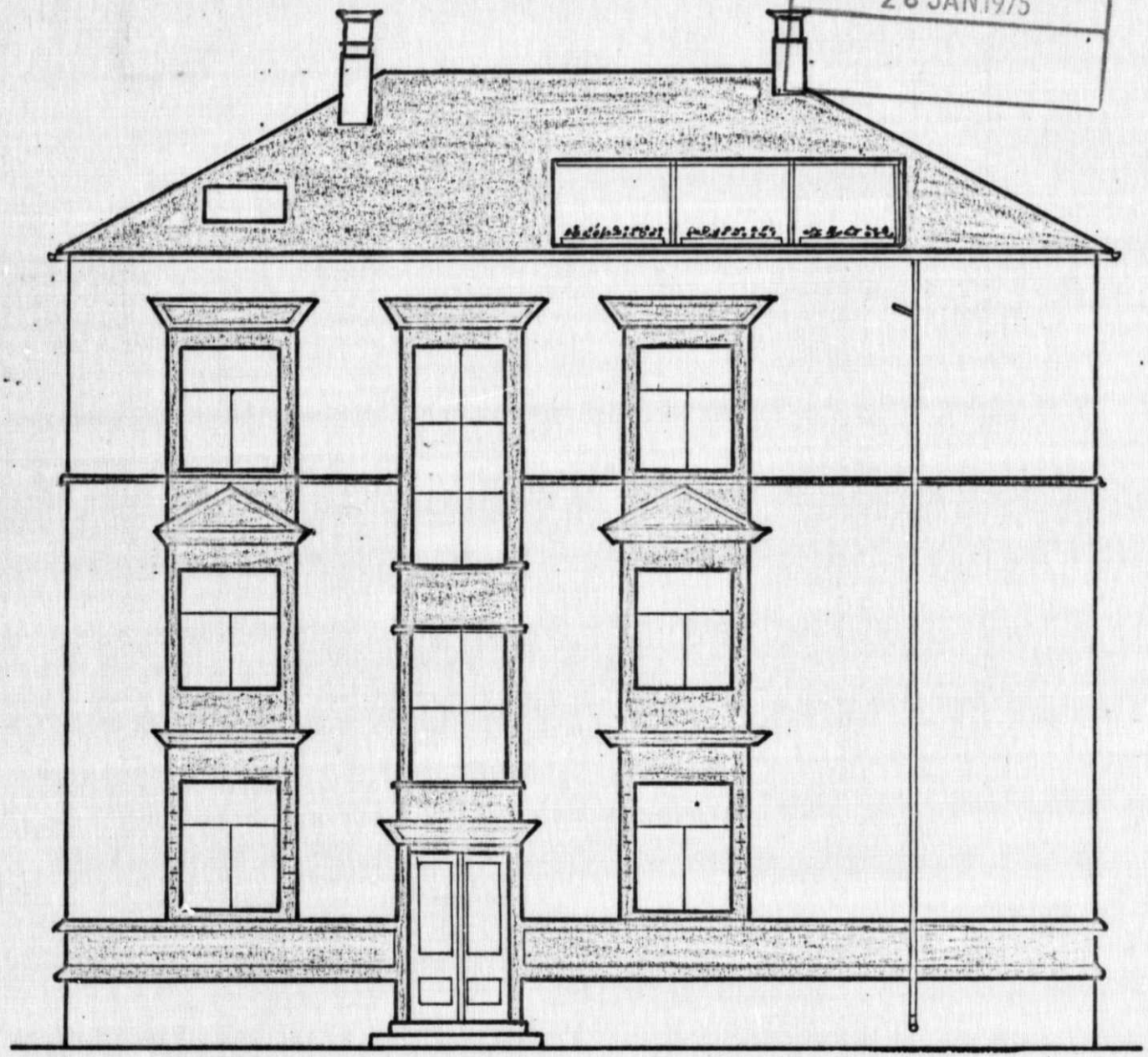
7

TAKVINDU: VELUX

GULVAREAL	138.2
BODER/SKAP	22
TERRASSE	13.7
SUM	174.5

ROSENBORGGT. 22		OMBYGNING LOFT
1:100	sivil.ing. T. Fallet	PLAN 15/1-75

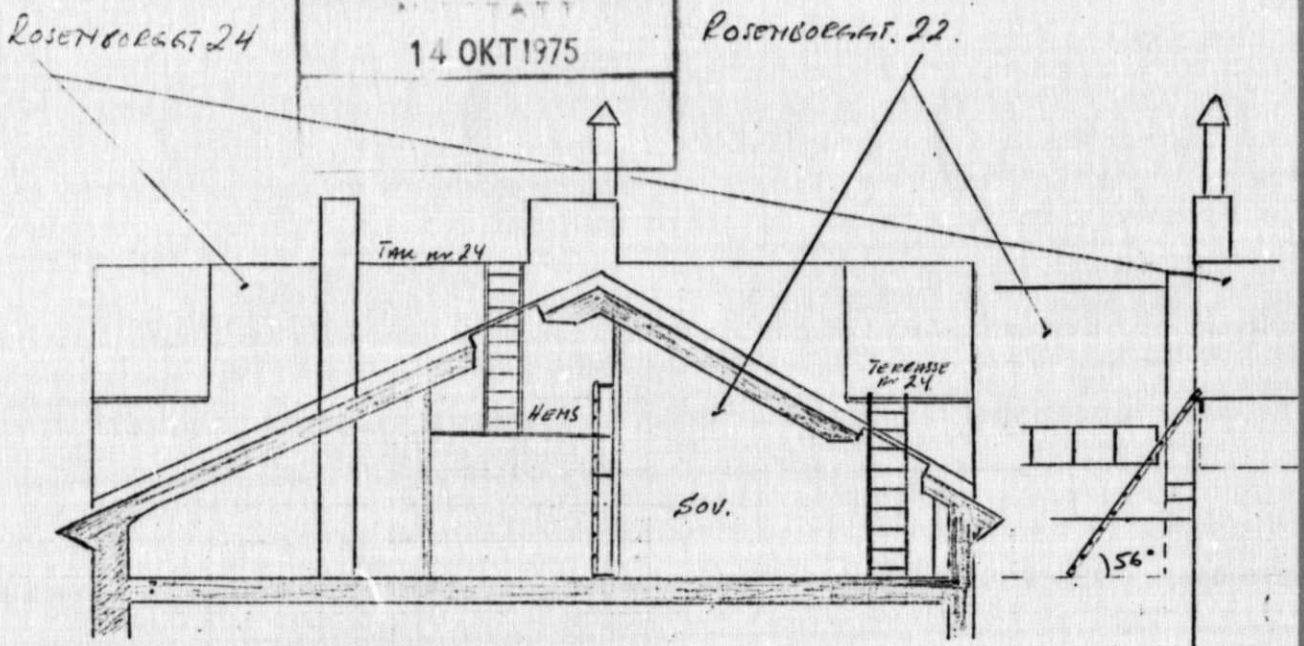
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN 1975



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1975

8

ROSENBORGGT 22.		OMBYGNING LOFT
1:100	sav. ing T. Faret 25/1 75	FASADE INNKJØRSEL



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 OKT 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 MAR 1976

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1975

RØMNINGSVEIER

1. Gjennom soveværelse i SØ hjørne og takvindu med løs stige som hukes fast i terrassebrystningen . Vinduer 3stk. á 600x1000 mm kan fjernes med enkle håndgrep, uten bruk av verktøy.

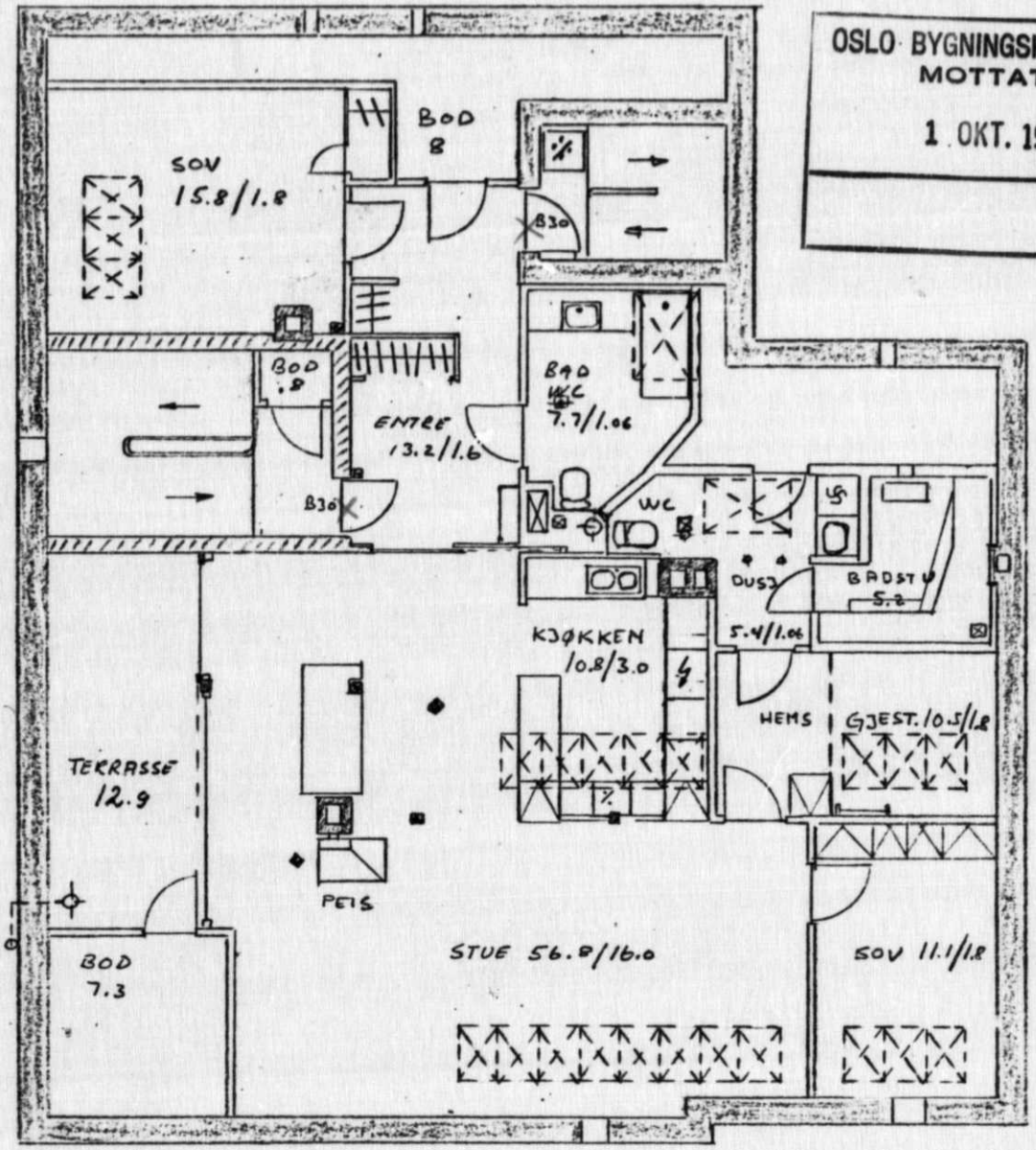
2. Gjennom forrom til badstue med fast stige til hems deretter med løs stige til taket på nr. 24. Samme type vindu. Fri åpning vil således bli 1x1,8m i begge tilfeller.

   Stigene som får fast plass i de respektive rom blir spesiallaget til anvendelsene, passe lange og med faste fester.

ROSENBORGGT 22		OMINNREDNING AV LOFT
1:100	T Tallaksen 15/3-76	RØMNINGSVEI, BEHANDLING

9

Vedlegg 1



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1. OKT. 1979

LECA VEGGER

GAMLE MURVEGGER

GIPSPLATER M. MIN.ULL.

VELUX TAKVINDUER

10

ROSENBORGGT 22			OMBYGNING AV LOFT
1:100	PLAN	24-11-76 T. Fallet	siv.ing. T. FALLET

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613732422
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
290380	STOKKE MAGNUS RAVLO	H0201	ROSENBORGGATA 22, 0356 OSLO
091091	HOVIND JOSTEIN OLSVIK	H0401	Rosenborggata 22, 0356 OSLO
210591	EIKREM ELISABETH HAUGE	H0401	Rosenborggata 22, 0356 OSLO
250571	REE ALES	H0301	ROSENBORGGATA 22, 0356 OSLO
270861	GIÆVER ANDERS	H0301	ROSENBORGGATA 22, 0356 OSLO
150169	ARSIC VALENTINA	H0101	Rosenborggata 22, 0356 OSLO
061180	STOKKE BJØRG GJERTRUD	H0201	ROSENBORGGATA 22, 0356 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	329

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 599482 Tinglyst: 09.06.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/599482/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 14:29

Side 1 av 6

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ERIK BRÅNKEN MELNE 96947742

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Anders Giæver	270861[redacted]	991857168	99218304
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Rosenborggata 22	0356	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	214	329	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	150169[redacted]	Valentina Arsic	1
2	061180[redacted]	Bjørg Gjertrud Stokke	2/5
2	290380[redacted]	Magnus Ravlo Stokke	3/5
3	250571[redacted]	Ales Ree	1/2
3	270861[redacted]	Anders Giæver	1/2
4	210591[redacted]	Elisabeth Hauge Eikrem	1/2
4	091091[redacted]	Jostein Olsvik Hovind	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	3	B
2	B	3	B
3	B	3	B
4	B	1	B
		Nevner = 10	

Dato	Innsenderens underskrift
19.4.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal overføres som tilleggsdel i bygning til seksjon 1-4.
Ingen endringer i sameiebrøk.
Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
19.4.2023	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 19.4.2023	Valentina Arsic	Valentina Arsic
2	Oslo, 19.4.2023	Bjørg G. Stokke	Bjørg Gjertrud Stokke
2	Oslo, 19.4.2023	Magnus Ravlo Stokke	Magnus Ravlo Stokke
3	Oslo, 19.4.2023	Ales Ree	Ales Ree
3	Oslo, 19.4.2023	Anders Giæver	Anders Giæver
4	Oslo, 19.4.2023	Elisabeth H. Eikrem	Elisabeth hauge Eikrem
4	Oslo, 19.4.2023	Jostein Olsvik Hovind	Jostein Olsvik Hovind

Dato	Innsenderens underskrift
19.4.2023	Anders Giæver

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) Oslo, 19.4.2023 Robert Øvsthus Roserit Frosta

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 19.4.2023		Anders Giæver
Oslo, 19.4.2023		Magnus Ravlo Stokke
Oslo, 19.4.2023	Jostein Olsvik Hovind	Jostein Olsvik Hovind

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

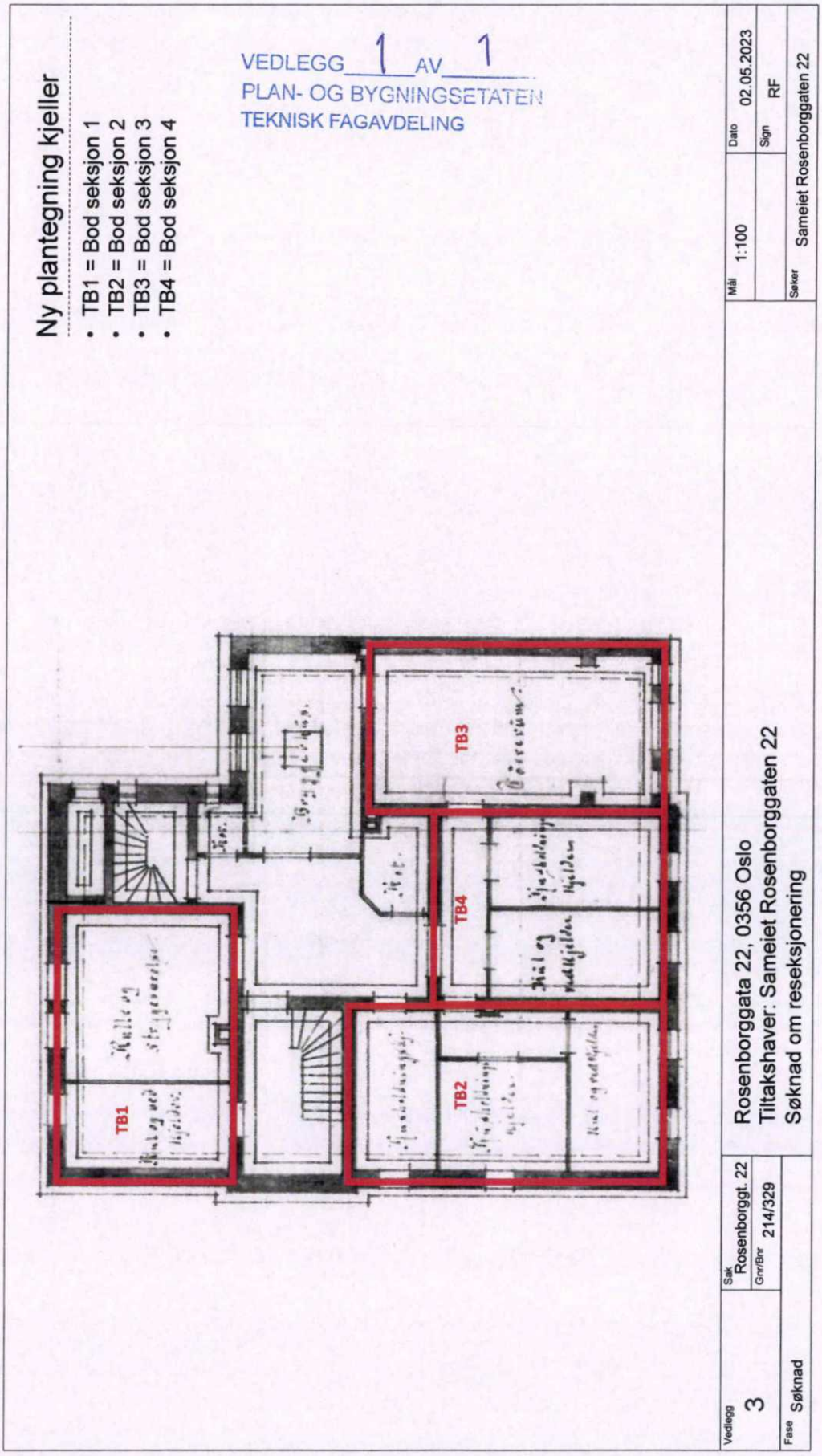
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	214	329		1-4

Dato	Underskrift	Stempel
16.5.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo, 19.4.2023	


Ny plantegning kjeller
• TB1 = Bod seksjon 1
• TB2 = Bod seksjon 2
• TB3 = Bod seksjon 3
• TB4 = Bod seksjon 4
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TB1
TB2
TB3
TB4
Vedlegg 3
Fase Søknad
Sak Rosenborggt. 22
Gnr/Bnr 214/329
Rosenborggata 22, 0356 Oslo
Tiltakshaver: Sameiet Rosenborggaten 22
Søknad om reseksjonering
Målt 1:100
Dato 02.05.2023
Sign RF
Søker Sameiet Rosenborggaten 22

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Oslo 9. oktober 2017

Vi ber om tinglysing av følgende erklæring om rettighet i fast eiendom. Servituttene bes tinglyst på hver enkelt av de fire seksjonene i Sameiet Rosenborggaten 22 i Oslo.

Innsender

Sameiet Rosenborggaten 22
Rosenborggata 22
0356 Oslo
Organisasjonsnummer 991857168

Doknr: 1135082 Tinglyst: 13.10.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshavere

Brynhild Asperud	F.nr.	191060[redacted]
Evy Tove Finholt	F.nr.	301143[redacted]
Liv Mellum	F.nr.	230843[redacted]
Knut Sogstad	F.nr.	061143[redacted]
Hedda Harlem-Nilsen	F.nr.	300987[redacted]
Marius Istvan Harlem-Nilsen	F.nr.	140286[redacted]

2. Eiendom

Kommunenr. 0301 Kommunenavn Oslo Gnr. 214 Bnr. 329

3. Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 214	Bnr. 329	Seksjon 1
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 214	Bnr. 329	Seksjon 2
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 214	Bnr. 329	Seksjon 3
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 214	Bnr. 329	Seksjon 4

4. Beskrivelse av servituttet

Bare fysiske personer kan være eier av seksjonen og vedkommende kan ikke eie mer enn en seksjon i boligsameiet Sameiet Rosenborggaten 22, Gnr 214, Bnr 329 i Oslo. En overdragelse eller bortleie av seksjonen skal godkjennes på forhånd av Sameiets styre. Dette er i samsvar med §§ 9 og 10 i Sameiets vedtekter. Fremleie kan bare skje til boligformål.

5. Avtale som ikke tinglyses

Vedlegg:
SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER FOR «BOLIGSAMEIET ROSENBORGGATEN 22», ny versjon vedtatt enstemmig på ekstraordinært sameiermøte mandag 09.10.2017. Denne avtalen registreres i Foretaksregisteret.

Brynhild Asperud Evy Tove Finholt Liv Mellum Knut Sogstad

Hedda Harlem-Nilsen Marius Istvan Harlem-Nilsen

SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER
FOR
«BOLIGSAMEIET ROSENBORGGATEN 22»

1. Sameiet Rosenborggaten 22, Organisasjonsnummer 991857168, er et sivilt selskap, hvis formål er å bestyre eiendommen Rosenborggaten 22, 0356 Oslo, gnr. 214 bnr. 329, herunder fellesareal i kjeller, trapper, områder som ikke disponeres eksklusivt av en sameier, og de utvendige arealer med biloppstillingsplasser. Sameiet består av 4 – fire – boligseksjoner.
   Sameierne eier eiendommen i et ideelt sameie med faste brøk-andeler med eksklusiv rådighet over hver sin seksjon med boder, og med felles rådighet fra Sameiet av resten av husets areal og utvendige grunn.
   Alle sameierne har et felles ansvar for vedlikehold av eiendommen som helhet og fellesarealer ute og inne.
   Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av egen seksjon.
   Sameiet står for eiendommens drift og oppebærer dens inntekter og utgifter.

2. Selskapet ledes av et styre bestående av fire personer, én person fra hver seksjon valgt av et sameiermøte, som blant de valgte utpeker styreleder. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift, og forplikter Sameiet utad ved underskrift av tre styremedlemmer. Styret skal forestå drift av Sameiet, treffe beslutninger om eiendommens drift og vedlikehold og påse at disse blir gjennomført til felles beste. Styremøte avholdes når et medlem finner det nødvendig, under enhver omstendighet hvert halvår. Minst 3 av de 4 styremedlemmene må være tilstede ved beslutninger. Ved møtene føres protokoll og kun beslutninger som fremkommer av protokollen er bindende for partene. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter til en sameier,

3. Styret er fullt underlagt Sameiermøtets bestemmelser. Alle saker av viktighet skal forelegges Sameiermøtet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører større ekstraordinære utgifter. Styret kan ikke avhende den faste eiendommen. Dersom det oppstår uenighet om denne sameieravtalen eller i forbindelse med driften av eiendommen, skal dette avgjøres ved voldgift. Hver av partene utnevner sin voldgiftsmann og formannen utnevnes av Forliksrådet i nærværende distrikt eller den jurisdiksjon som eiendommen hører under, om det blir endringer i domstolsgrensene. Bestemmelsen i rettergangsloven kap. 32 gjelder. Voldgiftsrettens avgjørelse skal være begrunnet.

4. Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider Styret og Sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne.

5. Styret sørger for å føre regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne uoppfordret.

6. Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte seksjoner blir særskilt å belaste disse. Forsikringssummen som blir utbetalt skal benyttes til å utbedre skaden.

7. Årsmøte innkalles senest 1. april med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskapet, valg av styre og behandling av saker oppført på dagsorden i innkallingen. Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med 5 dagers varsel til behandling av bestemte saker. En sameier kan kreve at det innkalles til slikt møte. Innkalling skjer skriftlig.

8. På sameiermøte kan det avgis én stemme for hver seksjon. En sameier kan møte med skriftlig fullmakt. Beslutningene fattes med simpelt flertall. Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra pantkreditorene og de enkelte rådighetsandeler kan ikke utskilles fra selskapet. Vedtektsendringer kan skje med 3/4–dels flertall av samtlige sameierseksjoner.

9. Sameierandelen i eiendommen sammen med deltagerinteressen i dette selskapet kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte. Dog skal en overdragelse eller bortleie av en seksjon godkjennes på forhånd av Sameiets styre, som imidlertid ikke kan nekte uten saklig grunn. Godkjennelse skjer skriftlig. Fremleie kan bare skje til boligformål. En som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

10. En sameier kan ikke eie mer enn én seksjon. Bare fysiske personer kan være sameiere. Reseksjonering krever formelt samtykke fra samtlige sameiere.

11. Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved auksjon, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget, eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

12. Disse vedtektene registreres i Foretaksregisteret. Bestemmelsene om eierbegrensning og godkjennelse av overdragelse av seksjon tinglyses som heftelse på hver enkelt av de fire seksjonene i Sameiet Rosenborggaten 22 i Oslo.

13. Styret har plikt til å foreslå alt nødvendig vedlikehold slik at eiendommen ikke forringes. Minimum hvert 5. år skal fagfolk konsulteres om nødvendigheten av vedlikeholdsarbeider.

14. Der disse vedtektene eventuelt ikke skulle være utfyllende, gjelder Lov om eierseksjoner.

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte 09.10.2017.

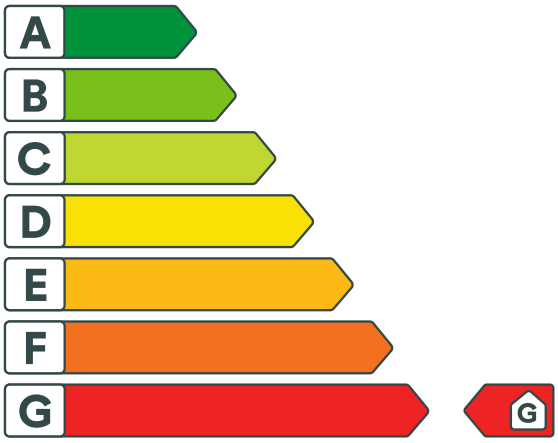
Brynhild Asperud (sign) Evy Tove Finholt (sign) Liv Mellum (sign) Knut Sogstad (sign)
Hedda Harlem-Nilsen (sign) Marius Istvan Harlem-Nilsen (sign)

enova

Energiattest



Adresse **Rosenborggata 22, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257583**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518234**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **329**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **390,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **390,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 675 kWh**

Rosenborggata 22, 0356 OSLO

Detaljering

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

Rosenborggata 22, 0356 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
ROSENBORGGATA 22

Dato: 04.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518578
8733732

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 329

Vi viser til bestilling av 20250904 for ROSENBORGGATA 22.

GNR. 214 BNR. 329

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.06.1888.

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

531 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

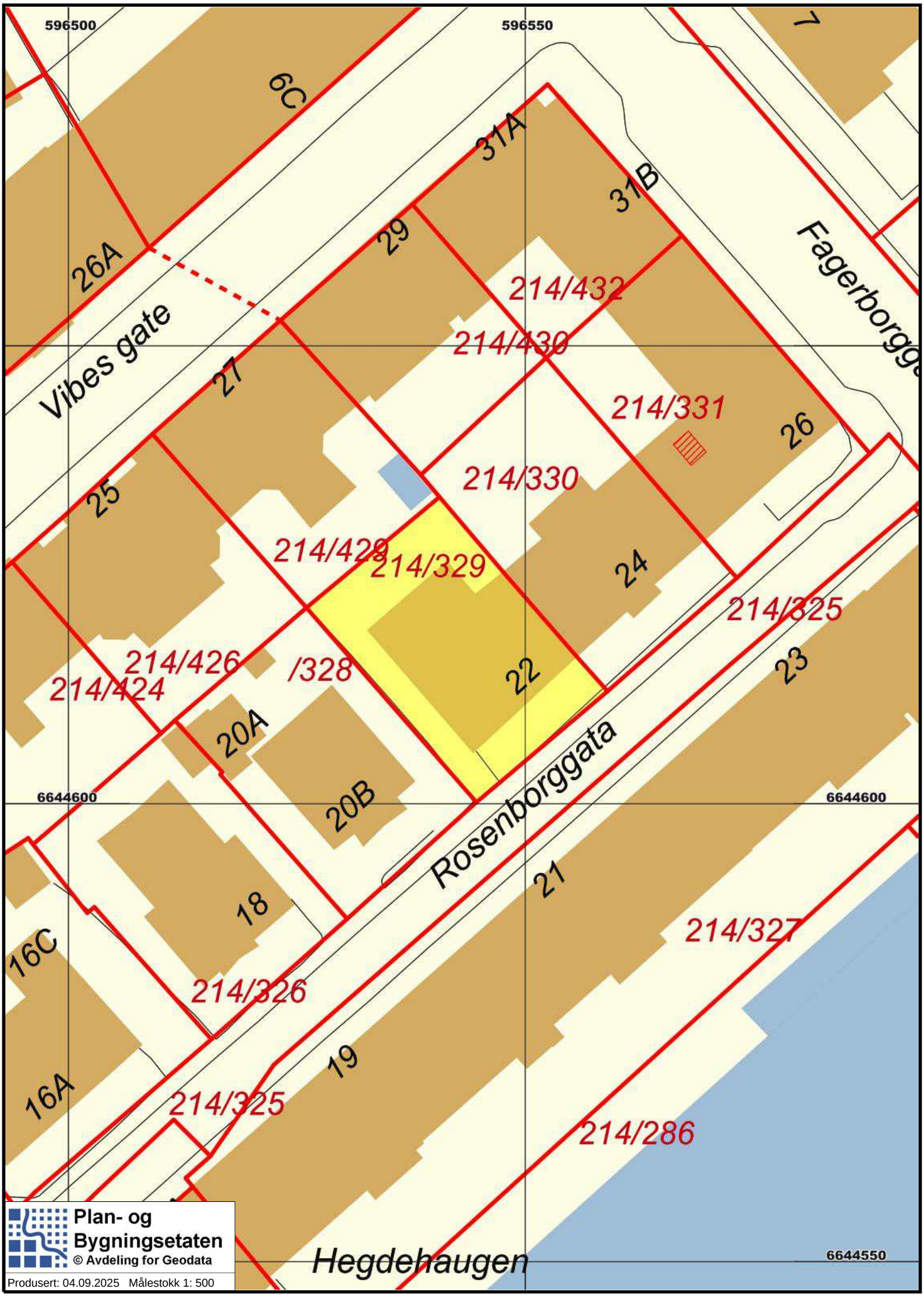
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

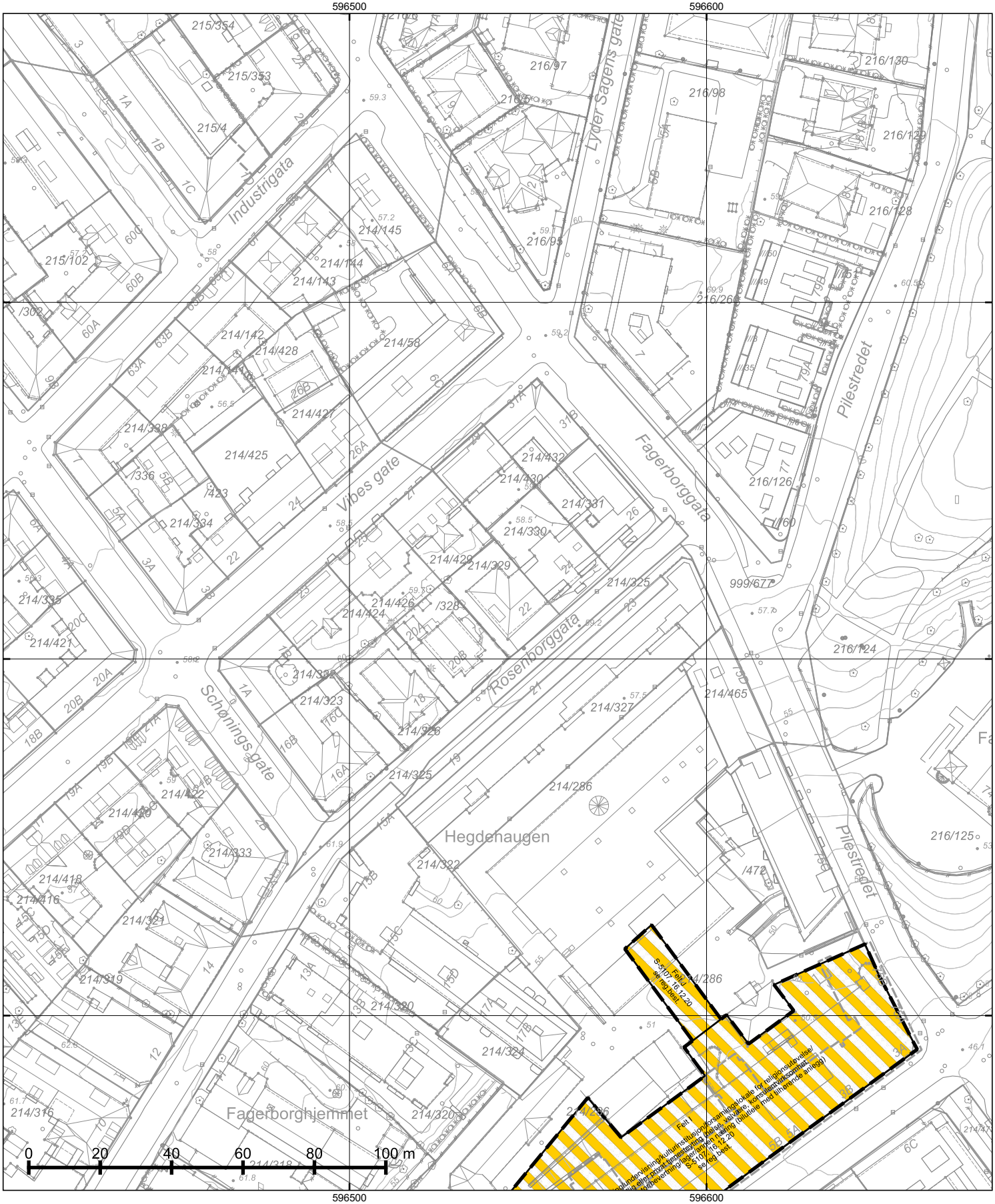
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


596500
596550
6644600
6644600
6644550
6C
26A
Vibes gate
27
29
31A
31B
214/432
214/430
214/331
26
Fagerborgg
7
25
214/429
214/329
214/330
24
214/325
214/426
214/424
/328
22
23
20A
20B
Rosenborggata
18
21
214/327
16C
214/326
19
16A
214/325
214/286
Hegdehaugen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.09.2025 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: 05.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

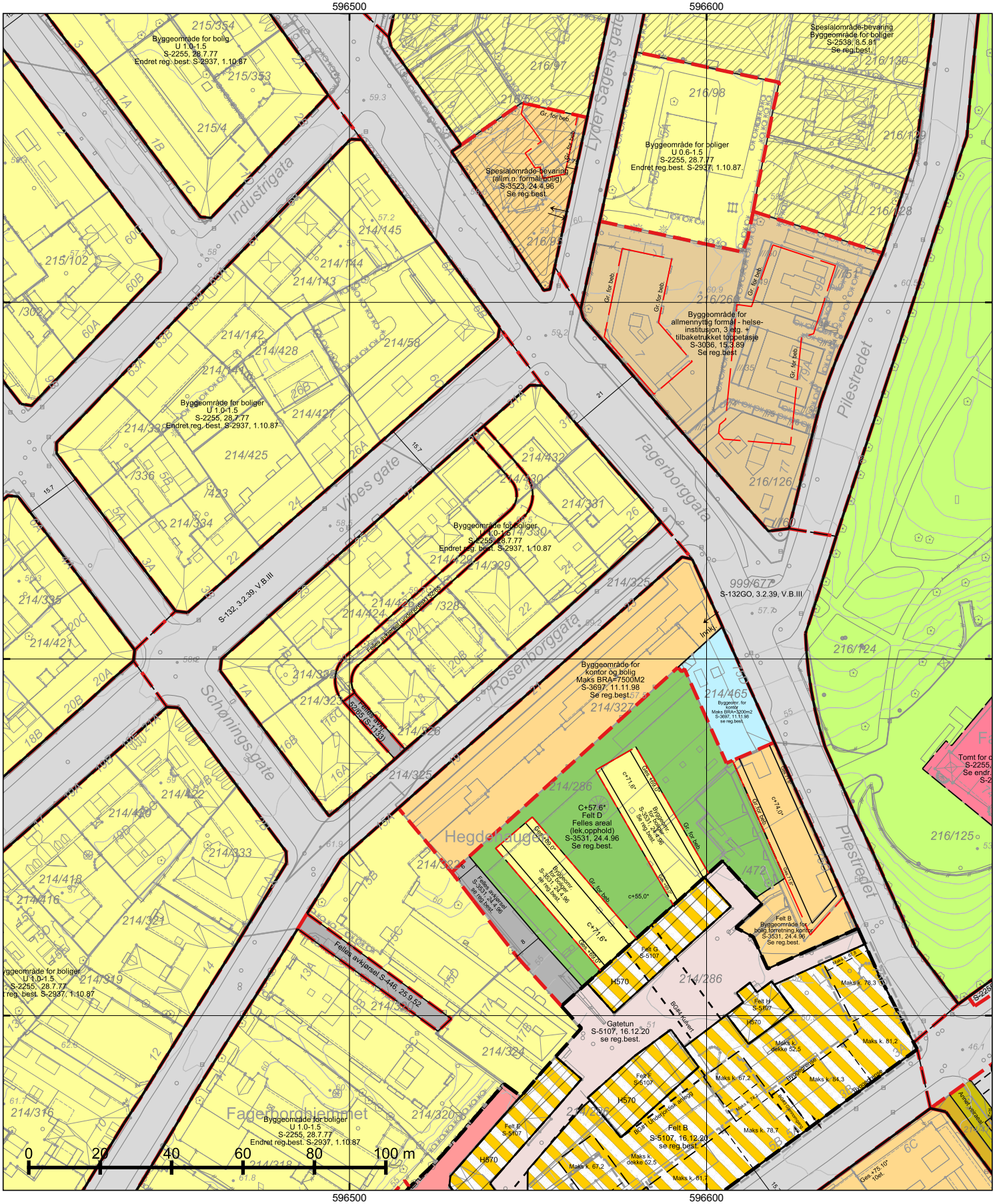
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331293/ 86518578
Adresse: ROSENBORGGATA 22
Gnr/Bnr: 214/329
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

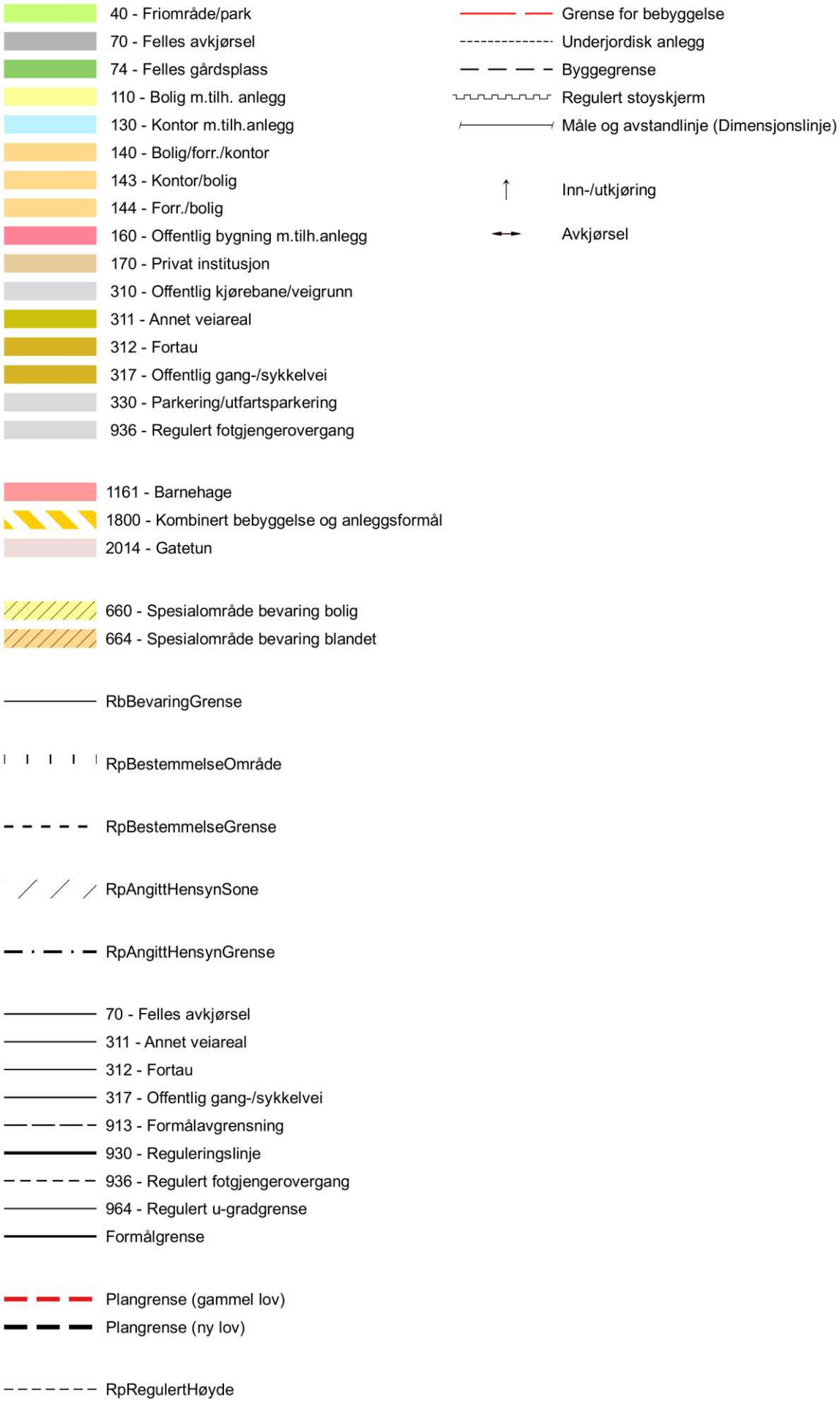
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

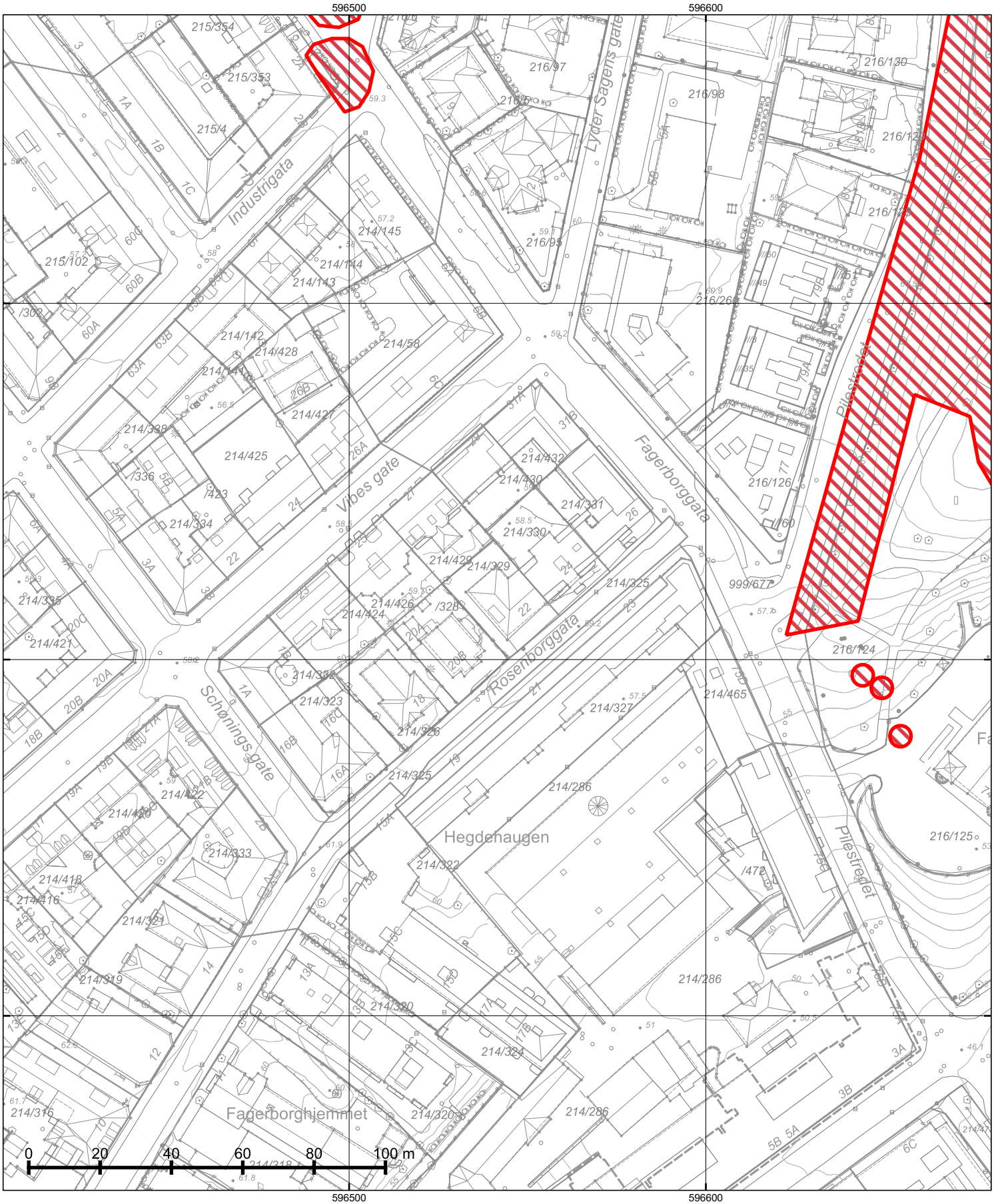
PlottID/Best.nr: 331293/ 86518578
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: ROSENBORGGATA 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/329

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

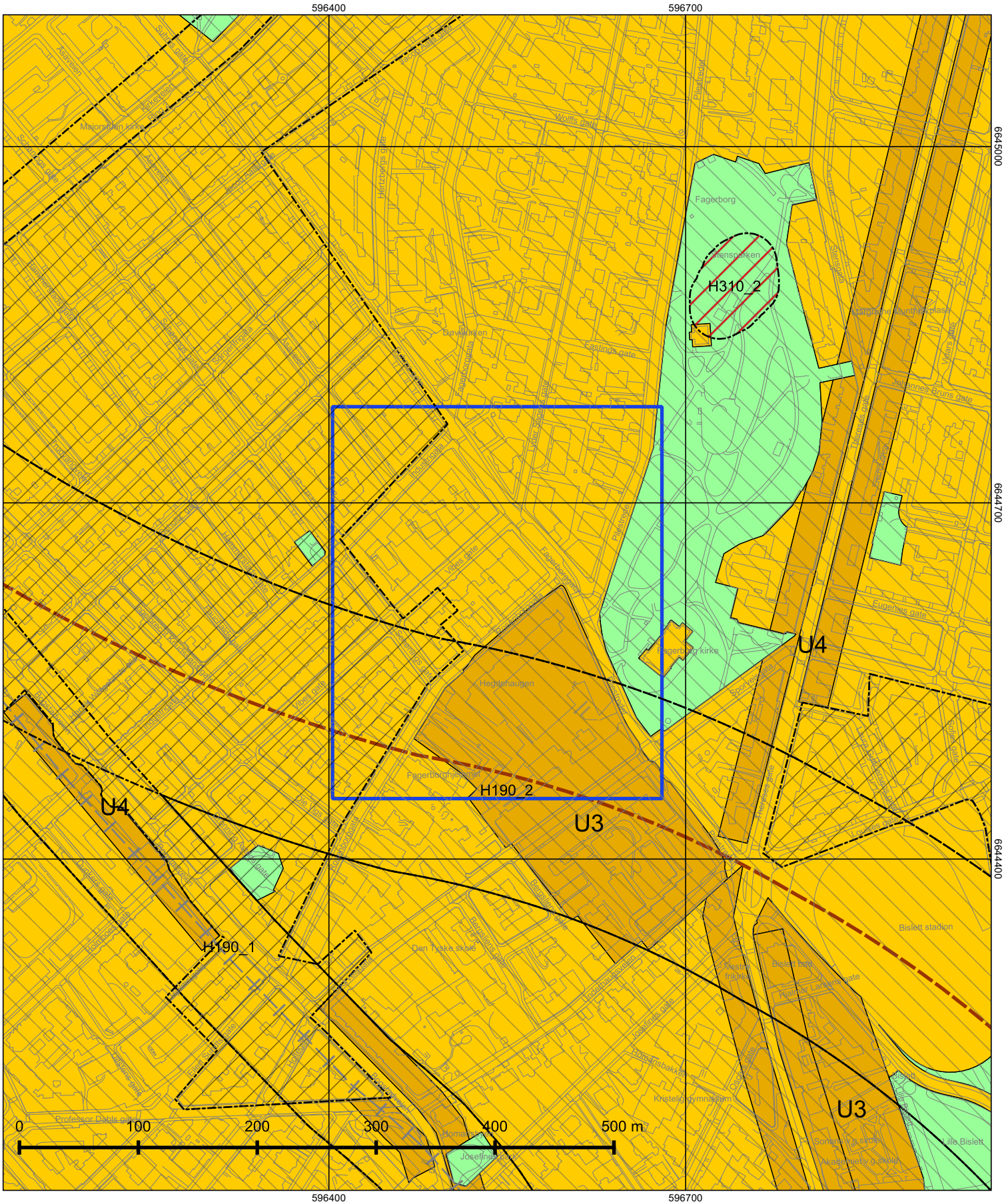
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331293/ 86518578
Adresse: ROSENBORGGATA 22
Gnr/Bnr: 214/329

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331293/86518578
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Rosenborggata 22

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bislett Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bislett	4 min
Rema 1000 Industrigata	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Stensparken - balløkke	4 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	5 min
SATS Fagerborg	2 min
The Work Out	5 min

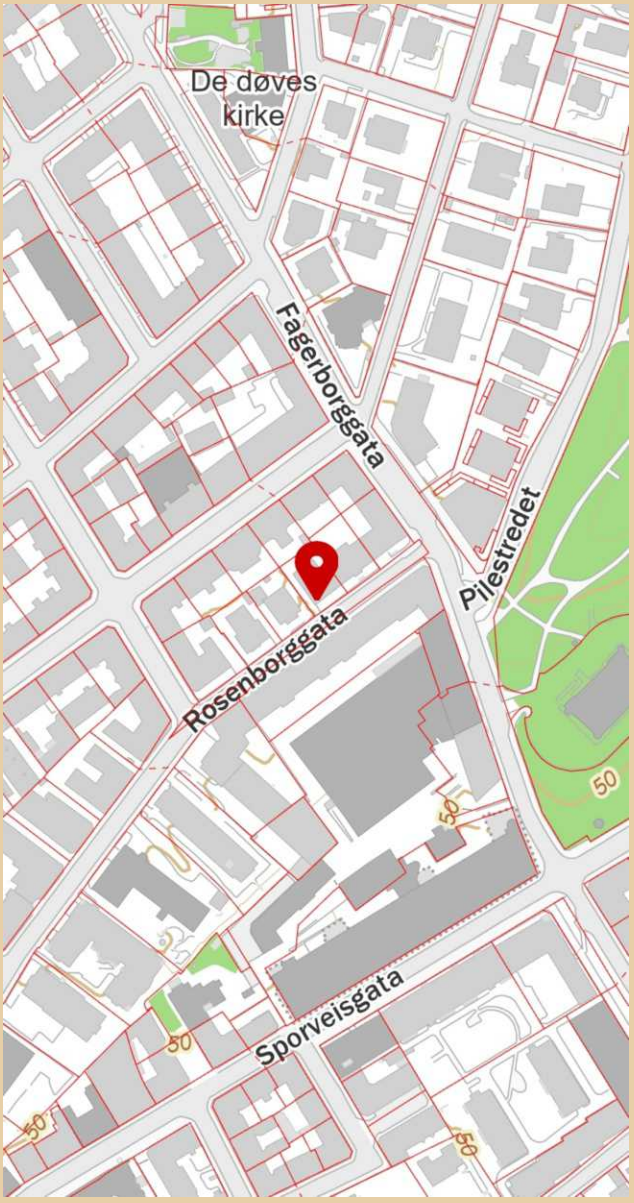
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rosenborggata 22, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 329, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
