PRIVATMEGLEREN
PARK

ROSENBORGGATA 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

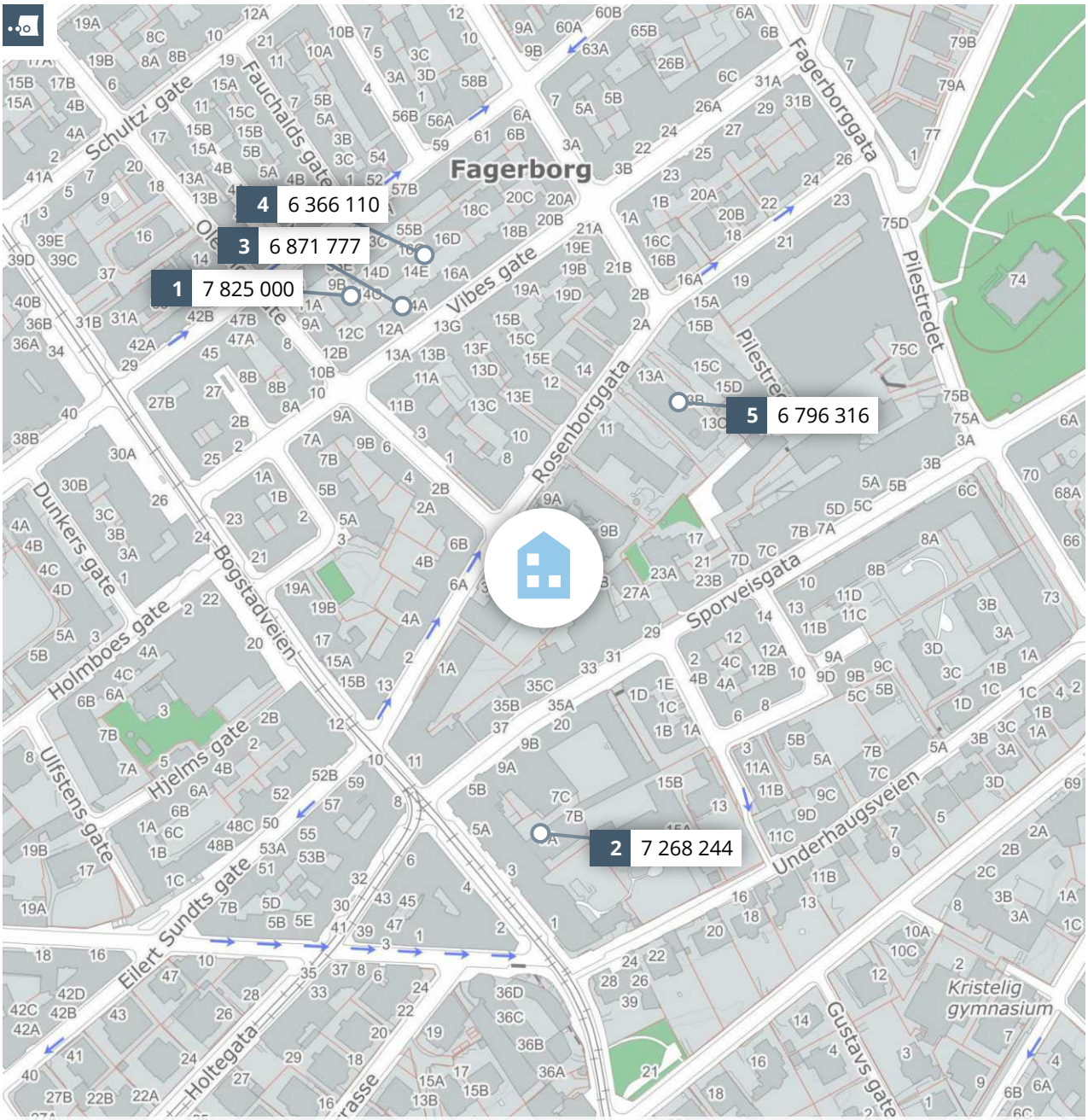
Reguleringskart og bestemmelser

Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.05.2026

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: Håvard Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 5, 0356 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1964

GNR 214 BNR 312 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	120 370
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	4 024
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Vigs gate 9 B				13.04.2026	7 750 000	**7 825 000**	0	7 825 000	**137 281**
	57 m²	1893	2. etg	2 sov						
2	Bogstadveien 7 A				25.06.2025	7 290 000	**7 265 000**	3 244	7 268 244	**148 332**
	49 m²	1935	4. etg	1 sov						
3	Vibes gate 14 A				13.05.2026	6 490 000	**6 850 000**	21 777	6 871 777	**129 656**
	53 m²	1893	2. etg	1 sov						
4	Vibes gate 16 C				12.05.2026	5 500 000	**6 100 000**	266 110	6 366 110	**141 469**
	45 m²	1893	2. etg	1 sov						
5	Rosenborggata 13 B				20.04.2026	6 390 000	**6 700 000**	96 316	6 796 316	**109 618**
	62 m²	1940	1. etg	2 sov						

Lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet i et ettertraktet område, tilbaketrukket, men samtidig svært sentral beliggende med kort vei til fasiliteter og servicetilbud.

Leiligheten er beliggende i 2.etasje med heisadkomst og har en fin planløsning med entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Det er utgang fra stue til en solrik balkong på ca. 6 m².

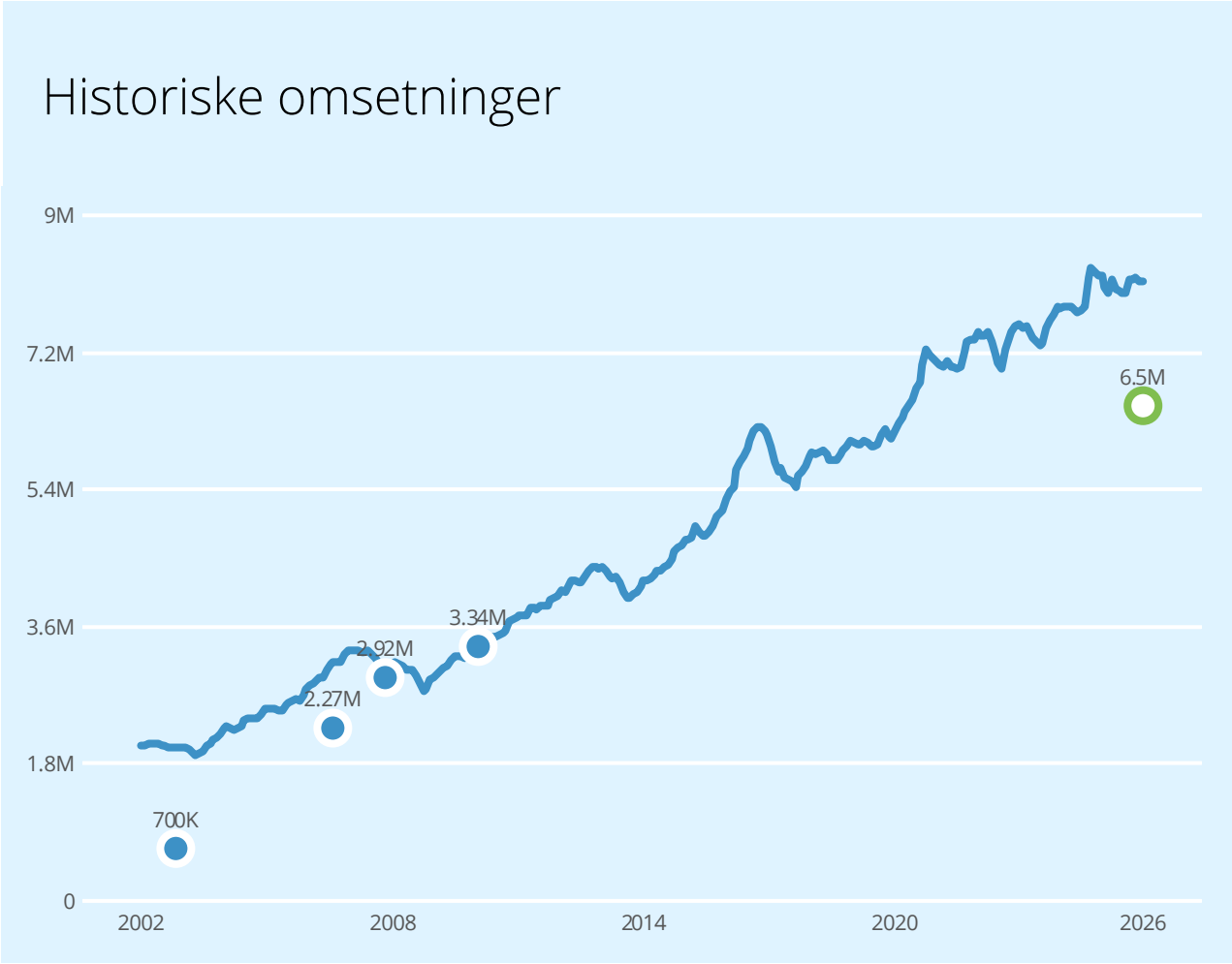
Verdt å vite:
- 2.etasje med heisadkomst
- Solrik balkong på 6 m²
- Akonto varmtvann & fyring samt TV/bredbånd inkludert
- Disponerer 2 boder på totalt 8 m²
- Nye vinduer på soverom i 2025
- Enstavs eikeparkettgulv montert 2015
- Veldrevet sameie med grønn og frodig felles hage
- Mulighet for leie av garasjeplass etter venteliste i sameiet

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.04.2010	12.04.2010	16.08.2010	2 950 000	3 300 000	39 380	3 339 380	2
15.01.2008	24.01.2008	05.03.2008	2 700 000	2 920 000	3 148	2 923 148	
12.10.2006	18.10.2006	07.12.2006	2 000 000	2 265 000	3 534	2 268 534	
13.12.2002		13.12.2002	-	700 000	-	700 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. For høy indeksert salgspris sammelignet med området

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 466 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

6.4M
6 310 000 Salgspris i snitt
6 271 000 Prisantydning i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 843 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

120 370 Rosenborggata 5 Totalpris 6 500 000

120 304 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ROSENBORGGATA 5, 0356 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 312 Seksjon: 8
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	30/04/2026
Utskriftsdato:	06/05/2026
Oppdragsnummer:	99418
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med en skapbod i kjeller og 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Nye spotter i bad og kjøkken og en stikkontakt i soverom.
2025: Utskiftning av vinduer i soverom.
2023: Montering av ny stekeovn og kjøleskap.
2015: Montering av nytt parkettgulv.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2025: Malt balkonger.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Therese Guster Engenes
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Therese Guster Engenes , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 312 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1782.3 m^2
Eierbrøk seksjon:	2123 / 99997
Hjemmelshaver:	Therese Guster Engenes innehar festerett
Adresse:	Rosenborggata 5, 0356 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	04/05/2026	Signert egenerklæringskjema datert 28.04.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	30/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1964

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	54	0	0	6
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	54	8	0	6
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Skapbod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass i soverom, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Balkongdører er punktert. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. TG3 er gitt på grunn av punktert balkongdør. Døren må skiftes ut. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-30 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt hvit skyvedør mot ett soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken/entré
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 14 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6,5 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 93 cm på balkongen.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker og kan føre til alvorlige personskader.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Glassplate på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svelling/fuktskjolder av skrog. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Samsvarserklæring signert av Bolig Elektrikeren AS og datert 01.08.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Soverom: Lagt kabel til, montert og koblet stikkontakt ved nattbord Bad: Montert og koblet nytt bryterpanel med nye led dimmere og ny termostat for bad Kjøkken: Montert og koblet ny zip skinne i tak med ny bryter.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2015.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge tidligere selgers egenerklæringsskjema renovert i november 2007. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i metall.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold tilknyttet fall. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, siden det var montert luke fra soverom inn mot bad. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260218
Addresse	Rosenborggata 5		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Therese Guster Engenes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

5440489

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

feil helling på gulvet.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nye spotter og sensor til vamekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

kvittering på innholdet i hva som er gjort (både på kjøkken og bad)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasje ned til leilighet i 6.etasje fra taket- men dette er ordnet.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

UTFØRT KONTROLL I 2024 OG NØDVENDIGE REPERASJONER.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har denne dokumentasjonen!

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er orginalvindu ut mot balkongen og det er noe trekk på vinteren. Vinduet på balkongdøren har pungtert.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balkongene i sameiet ble sommer 2025 malt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har denne dokumentasjonen!

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- boligen fikk tilsyn av kommunen- det ble gjort rettelser i hele boligen i forbindelse med dette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker Nansen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

kommunen og en elektriker- Nansen elektriske + Bolig elektrikeren (sommer 2025 i forbindelse med nye spotter til bad og kjøkken + en stikkontakt på soverommet)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheten ble gjort om fra en 2-3 roms leilighet i 2008. Altså ikke i min tid. Jeg har lagt nytt gulv iløpet av min tid her. Ca 2015..

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

De holder på med å bygge boligblokk i Sporveisgata, men merker lite til det. Noe tidligere da det var sprenging.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

iløpet av året vil det bli innhentet en ekstra husleie fra den enkelte beboer grunnet oppussing av balkonger!

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong og taket på balkongen! I tillegg til boder.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Therese Guster Engenes*

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Rosenborggata 5, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288936**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518056**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0204**



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 **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **202,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 125 kWh**



Rosenborggata 5, 0356 OSLO

Detaljering

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

Rosenborggata 5, 0356 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

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

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260218 . Vår ref.: 5509-1-08 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 5
Organisasjonsnr:	975489566
Seksjonseier:	Engenes, Therese Guster
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Rosenborggata 5, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	214
Bnr.	312

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8639320.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "felleskostnader" øker med 5% fra 01.01.2026 Felleskostnadene for snr. 16 og snr. 33 er lagt inn i systemet i henhold til brøk etter reseksjonering i 2021. Styret har informert om at brøken som er benyttet for disse to seksjonene er feil. Brøk som er benyttet for snr. 16 er for lav og brøken som er benyttet for snr. 33 er tilsvarende for høy. Det er kun for disse to seksjonene brøken er feil, en eventuell korrigering av brøken for disse to seksjonene vil ikke ha innvirkning på sameiets øvrige seksjoner. For spørsmål vedrørende dette kan styret kontaktes.
Styret har innhentet vedlikeholdsrapport fra Opak. Det vil bli en del større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer som kan føre til opptak av fellesgjeld/økte felleskostnader eller engangsinnbetalinger.
Selskapet har eget brenselsregnskap med avlesning pr 30.06. hvert år. Seksjon nr.4,10,15,16,21,27 og 32 har parkeringsplass tinglyst som tillegsdel til boligseksjon. Disse plassene følger ved salg. Sameiet har 8 parkeringsplasser til leie, kontakt styret. Utleieplassene følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Selskapet fester tomt. Avtaleperioden er på 99 år f.o.m 1958. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år, neste gang i år 2028. Festekontrakt innhentes hos kartverket. I Sameiet er det fjernavleste målere, dvs. at Ista mottar dagsavlesninger ukentlig. Ista får oppgitt flyttedatoer i løpet av året fra forretningsfører og de finner målerstand dato for utflytting. Utflytter/innflytter får hver sin avregning for den perioden de har bodd i leiligheten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 023,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	622,00	
Trappevask	141,00	
Felleskostnader	2 910,32	

Kabel-tv	350,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	155,-
Fradragsberettigede kostnader:	110,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	56 595,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lisbet Grønning Andersen, e-post: rosenborggt5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5509
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:30, Rosenborggaten 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Gjøres ved oppstart av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 5509 - Kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf
2. 5509 - Årsregnskap 2025 til innkallingen.pdf
3. Revisjonsberetning - 5509 Sameiet Rosenborggaten 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-

Sak 7

Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2

Forslag fremmet av:
Valgkomitèen v/Ola Liaaen, Erik Tønnesen og Lise Corwin

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valgkomiteen foreslår endringer i vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2.

Nåværende tekst:

«Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Dette fjernes, ny tekst foreslås:

«Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Begrunnelse: Nyvalgte styremedlemmer trenger et år på å komme ordentlig inn i jobben og bli et effektivt og velorientert styremedlem.

Det er også viktig at ikke hele styret kan skiftes ut på en gang, kontinuitet og historisk kunnskap er viktig for gode avgjørelser.

Styrets innstilling
Styret går inn for valgkomiteens forslag til endring av vedtektene når det gjelder valg av styremedlemmer og hvor lang tid de velges for.

Forslag til vedtak
Endring av vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2. «Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger valgkomitéens innstilling for valg av nye styremedlemmer.

Valgkomitéen har ikke innstilt en kandidat til varamedlems-posten, men årsmøtet kan velge ett medlem, derom noen melder seg under årsmøtet. Det er i midlertidig ingen krav i vedtektene om at sameiet må ha ett varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Lisbet G Andersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anastasia Kazakova
- Harald Ibenholt
- Hege Voldsdal

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

- Ivar Bakke

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

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsberetning for sameiet Rosenborggata 5, 2025/26

Det er avholdt 9 styremøter i perioden mai 2025-mars 2026

Det er avholdt 2 dugnader med stor deltagelse, en i vår og en i høst.

Styret inviterte beboerne til samling før jul hvor det ble servert gløgg og pepperkaker.

· Drift og vedlikehold av Rosenborggata 5 har i perioden april 2025, til mars 2026 forløpt i tråd med styrets planer og forventninger. Vi kunne selvfølgelig vært innbruddet i forbindelse med oppussingsarbeidet foruten.

OPPUSSING AV BALKONGENE

Et stort stykke vedlikeholdsarbeid ble utført med byggets balkonger vår/sommer 2025. Styret var i løpende kontakt med utførende entreprenør Malercompaniet, og gjennomførte løpende befaring av arbeidene under hele perioden de pågikk. Det var for beboere selvfølgelig plagsomt å bli «kledd inne» i plast flere uker i sommer, men denne type arbeider må utføres når det er tørt i været. Det ble en dyr, men nødvendig oppussing for sameiet. For at spesielt takene på balkongene skal holde seg og ikke sprekke opp over tid er det viktig at alle har et belegg/membran på balkongen som ikke slipper gjennom fukt. Noen fikk Malercompaniet til å legge nytt belegg, og noen gjorde dette selv. De som er usikker på om balkonggulvet deres er godt nok i forhold til fuktsperre, kan ta kontakt med styret vedr. dette. I denne forbindelse er det viktig å minne om at alle utesluk må være renset og åpne til enhver tid. Med noen få avvik er styret veldig godt fornøyd med arbeidet som er utført på balkongene.

INNBRUDD

I forbindelse med oppussingsarbeidene ble det montert en nøkkelboks festet på avfallsskuret vårt for at håndverkerne som jobbet med oppussingen skulle ha en nøkkel lett tilgjengelig. Dette viste seg å ikke være særlig lurt. Nøkkelboksen ble brutt opp, og tyver kom seg ned i kjelleren og brøt seg inn i noen av bodene. Dette ble meldt til politiet og videre til sameiets forsikringsselskap. Nøkler ble skiftet. Sameiet fikk ikke dekket noe, da egenandelen er såpass høy (10.000,-). Den enkelte beboer måtte selv varsle eget forsikringsselskap og få dekket tap og skader ved innbrudd av sin egen hjemforsikring.

NYTT LÅSSYSTEM

I forbindelse med innbruddet gikk styret inn for at vi byttet låssystem, fordi nøkkel til gården var på avveie. Fremfor å bytte til samme system vi hadde fra før, mente styret det var mest hensiktsmessig å gå over til et nytt system hvor det ved tap av nøkkel kun er nødvendig å skifte den aktuelle nøkkel, framfor å bytte samtlige nøkler for alle beboerne.

Alle har fått informasjon om hvordan det nye nøkkelsystemet fungerer. Er du usikker på dette, ta kontakt med styret. I tillegg til nøkler har vi kodesystem hvor koden blir byttet hver 1. mai.

Når det gjelder innbrudd og nøkler m.m er det viktig at vi alle sørger for at alle dører er lukket til enhver tid. (kjeller, loft og inngangsdører). Ved ut- og innflytting er det viktig at den som flytter selv tar ansvar for å følge med på at uvedkommende ikke kommer seg inn i bygningen. Tap av nøkkel skal varsles styret umiddelbart.

VANN OG VARME

Det har vært en del frem og tilbake de siste årene med hensyn til vann og varme i den enkelte leilighet. Gården bruker Varmtvannsvakta v/ Stian som firma på dette området. Rørleggeren kjenner nå gården godt, og har vært innom flere ganger, spesielt det siste året, for at vi skal ha nok varmt vann, og for å sørge for at det er varme i

radiatorene. Det er nå gjort det som kan gjøres på dette området, så nå gjelder det å holde servicenivået oppe, slik at vann og varme for hele gården er tilfredsstillende over tid.

FRIVILLIG INNSATS

Vi ønsker at gården vår skal fremstå som ren, pen og godt ivaretatt både innvendig og utvendig. Dette mener vi vil være med på å øke verdien av leilighetene våre, og skape trivsel for oss som bor her.

Uterommet/hagen vår blir ivaretatt gjennom frivillig innsats. Vi har tidligere sagt opp vår vaktmestertjeneste, og har i dag tre beboere som frivillig utfører vaktmestertjenester.

I tillegg gjennomføres det dugnad to ganger i året hvor over 50 % av beboerne har deltatt. Styret mener at denne innsatsen som så mange deltar på er med på å styrke samholdet i sameiet. Vi håper at denne innsatsen skal holde seg, og helst utvikle seg over tid.

BESPARELSER

Sameiet har som de fleste andre boligselskap høye kostnader. For to år tilbake begynte styret å se på kostnadene med tanke på hvor vi kunne spare ved å kutte tjenester, endre leverandører, eller satse på å utføre arbeid selv. Vi har spart mye på å utføre oppgaver selv, som hage- og vaktmesteroppgaver. I tillegg utføres vedlikeholdsoppgaver gjennom dugnad både vår og høst. Vi har endret leverandør av heiskontroll, og har fått redusert avfallshenting fra 3 til 2 ganger pr. uke for å kutte kostnader.

Styret har nå inngått ny og mye rimeligere avtale med Obos, og forhandler om billigere, men like god forsikringsavtale med tre forsikringsselskap.

Det er tegnet Norgesprisavtale både for fjernvarme og strøm, noe som forventes å gi store besparelser for beboere denne vinteren.

BRANNSIKKERHET

Styret har informert alle beboere om brannsikkerhet enten gjennom samtale eller skriftlig informasjon. Svært mange leiligheter hadde/har for gamle egne brannslokningsapparater. Hvis apparatet er mer enn 5 år gammelt (sjekk datomerking), må det skiftes ut. Styret informerte også om hvordan falsk alarm i egen leilighet kan avstilles innen alarmen går i hele bygningen.

KOMMUNIKASJON

Styret er opptatt av å ha en god og regelmessig kommunikasjon/informasjonsflyt med alle beboerne. I dag informerer og kommuniserer vi på Vibbo, med oppslag på oppslagstavlen/på døren ved postkassene, info i postkassene og samtaler.

Tross i dette er vi usikker på om vi når ut til alle, og om kvaliteten på flyten av informasjon er god nok. Dette må vi ha hjelp til av dere som bor i sameiet vårt.

Vi ber om konstruktive tilbakemeldinger hvis dere har gode forslag til hvordan vi kan bli bedre.

MILJØ

Borettslag og sameier spiller en sentral rolle i miljøarbeidet gjennom tiltak som energieffektivisering, avfallssortering, og grønn forvaltning av fellesarealer. Har du forslag som vil gjøre sameiet vårt mer bærekraftig, ta kontakt med styret!

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak balkongprosjektet.

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var minus (-) 409 227,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret plan for å iverksette tiltak for å øke arbeidskapitalen er følgende:

Rosenborggata 5 er et sameie med en del store faste utgifter, eksempelvis (privat) festeavgift på 250.000,- pr.år. Styret var i 2025 klar over at igangsetting av en nødvendig oppussing av balkongene i gården var et stort økonomisk løft for sameiet. I forkant av dette arbeidet ble det gjort tiltak for å redusere noen av de store utgiftene våre.

Vi sa opp vår avtale med Vaktmesterkompaniet som hadde kostet oss 95.000,- pr. år. Vaktmesteroppgaver blir i dag utført av tre av beboerne (som ikke blir lønnet for jobben). Videre inngikk vi avtale med nytt firma for heiskontroll og sparte ca 70.000,- I tillegg en reduksjon av antall kommunale søppeltømminger hvor vi sparte ca 10.000,-

Vi ser nå at etter oppussing av balkongene som ble noe dyrere enn hva tilbudet var (av naturlige årsaker som at det ble oppdaget noe nødvendig reparasjonsarbeid underveis) at vi må gjøre ytterlige tiltak for å redusere våre utgifter. Vi har nå startet med å innhente økonomisk gunstigere tilbud både på forsikring og forretningsførsel. Her mener vi det er noe å hente. Vi står etter styrets mening ikke ovenfor noen større vedlikeholdsoppgaver dette året. Vår plan er også at vi på vårt årsmøte i mars vil gi en grundig informasjon om sameiets økonomiske situasjon og hvilke tiltak som har blitt utført for å redusere utgiftene, og hva som løpende pågår for ytterligere besparelser.

Med bakgrunn i denne informasjonen som vil bli gitt alle beboerne mener vi at vi vil møte forståelse hvis vi i løpet av året må innhente en ekstra husleie/fellesutgift fra den enkelte beboer. Sameiet har ikke lån men har fått innvilget en kassakreditt på 200.000,-

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975489566, KLIENTNR. 5509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 542	1 813 144	1 852 000	1 944 600
Vaskeri		5 530	0	0	0
Ladeinntekter elbil		12 675	34 775	0	0
Andre inntekter	3	19 169	21 200	26 000	32 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 904 916**	**1 869 119**	**1 878 000**	**1 976 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 050	2 726	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 695	-97 050	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar		-11 161	-9 146	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 571 114	-431 658	-500 000	-641 300
Forsikringer		-142 523	-121 510	-140 000	-156 800
Festeavgift		-224 650	-225 000	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-361 170	-382 602	-375 000	-406 000
Energi/fyring	9	-53 210	-55 051	-50 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 783	-131 451	-137 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-96 098	-105 095	-114 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 783 914**	**-1 612 888**	**-1 723 000**	**-1 943 100**
DRIFTSRESULTAT		**-878 997**	**256 231**	**155 000**	**33 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 322	3 840	0	0
Finanskostnader	12	-5 176	-2 532	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 147**	**1 308**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-876 850**	**257 539**	**155 000**	**33 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	257 539		
Fra opptjent egenkapital:		467 626	0		
Udekket tap:		-409 224	0		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
ORG.NR. 975489566, KLIENTNR. 5509

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**3**	**3**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		392	33 786
Forskuddsbetalte kostnader		50 631	33 717
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	8 387
Driftskonto OBOS-banken		0	371 225
Sparekonto OBOS-banken		5 807	162 240
SUM OMLØPSMIDLER		**66 830**	**609 355**
SUM EIENDELER		**66 833**	**609 358**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	467 626
Udekket tap	15	-409 224	0
SUM EGENKAPITAL		**-409 224**	**467 626**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 076	18 910
Leverandørgjeld		290 987	92 707
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		110 460	0
Energiavregning	16	48 535	30 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 057**	**141 731**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 833**	**609 358**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Lisbet Grønning Andersen /s/ Harald Ibenholt /s/ Ivar Bakke /s/

Hege Astrid Voldsdal /s/ Grete Smedbakken /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 567 248
Kabel-tv	134 400
Parkering	111 750
Trappevask	54 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 867 542**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale	16 560
Nettinnbetalinger	2 609
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 169**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-817

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 050
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 050**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 449 466
Drift/vedlikehold elektro	-13 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 803
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 684
Kostnader dugnader	-3 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 571 114**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-270 244
Feie- og tilsynsgebyr	-8 019
Renovasjonsgebyr	-82 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-361 170**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-53 210
SUM ENERGI / FYRING	**-53 210**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-7 267
Diverse utstyr	-3 075
Renhold ved firmaer	-52 745
Snørydding	-17 320
Andre driftskostnader	-580
Kontor- og datarekvisita	-629
Trykksaker	-1 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-817
Andre kontorkostnader	-2 115
Porto	-955
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 949

Øreavrunding	-56
Velferdskostnader	-110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 098**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 567
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
Andre renteinntekter	393
SUM FINANSINNTEKTER	**7 322**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-32
Andre rentekostnader	-3 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 144
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 176**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fyringsanlegg		
Tilgang 2009	96 250	
Avskrevet tidligere	-96 249	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	16 125	
Avskrevet tidligere	-16 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2009	47 900	
Avskrevet tidligere	-47 899	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 000**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Sameiet startet i 2025 nødvendig vedlikehold av balkongene som var et stort økonomisk løft for sameiet. Vedlikehold av balkongene ble noe dyrere enn antatt pga nødvendig reparasjon underveis.
Styret satt i gang tiltak i forkant med å redusere driftsutgifter som resulterte i årlig reduksjon på kr 175 000,- Styret jobber videre med tiltak for å redusere årlig driftskostnader ved å gjennomgå/fornye en del avtaler.
Ytterlige tiltak ser styret på om det må kreves inn ekstra ordinær kapital.
Sameiet har ikke lån, men har fått innvilget en kassekreditt på kr 200.000,-

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 840
Administrasjon	20 913
Fjernvarme	270 393
SUM ENERGIAVREGNING	**-48 535**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OKBBT-P4I8V-BNIWA-5YA3V-32ASY-0M1KH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-26 11:57:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OKBBT-P4I8V-BNIWA-5YA3V-32ASY-0M1KH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 5509 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

Organisasjonsnummer: 975489566
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:30, Rosenborggaten 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Gjøres ved oppstart av årsmøtet.

Styrets innstilling
Karin Ibenholt

> **Forslag til vedtak:**
> Karin Maria Cecilia Ibenholt er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring pgf 8.1 Styret, underpkt. 2

Fremmet av: Valgkomitèen v/Ola Liaaen, Erik Tønnesen og Lise Corwin

Valgkomiteen foreslår endringer i vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2.

Nåværende tekst:

«Styremedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Dette fjernes, ny tekst foreslås:

«Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

Begrunnelse: Nyvalgte styremedlemmer trenger et år på å komme ordentlig inn i jobben og bli et effektivt og velorientert styremedlem.

Det er også viktig at ikke hele styret kan skiftes ut på en gang, kontinuitet og historisk kunnskap er viktig for gode avgjørelser.

Styrets innstilling
Styret går inn for valgkomiteens forslag til endring av vedtektene når det gjelder valg av styremedlemmer og hvor lang tid de velges for.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av vedtektenes pgf 8.1 Styret, underpkt 2. «Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger valgkomitéens innstilling for valg av nye styremedlemmer.

Valgkomitéen har ikke innstilt en kandidat til varamedlems-posten, men årsmøtet kan velge ett medlem, derom noen melder seg under årsmøtet. Det er i midlertidig ingen krav i vedtektene om at sameiet må ha ett varamedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbet G Andersen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lisbet G Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Ibenholt
Anastasia Kazakova
Hege Voldsdal

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Harald Ibenholt
Anastasia Kazakova
Hege Voldsdal

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Bakke

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ivar Bakke

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Therese Engenes

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Therese Engenes

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Corwin
Erik Rosvold Tønnesen

Ola Sandnes Liaaen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Corwin
Erik Rosvold Tønnesen
Ola Sandnes Liaaen

Sist endret: 10.04.2024

VEDTEKTER
for

Sameiet Rosenborggaten 5, org.nr. 975489566

Sist endret på årsmøte 26.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og seksjonering.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheter og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Tildeling av parkeringsplass

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

4-2 Ladepunkt for biler / billading

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

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

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

4-3 Vedtekter for seksjonerte parkeringsplasser

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene velges for to år. Halvparten av styremedlemmene stiller til valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

. b) oppløsning av sameiet

. c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

. a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

. b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

Vedtekter for parkeringsplasser og garasjeplasser i RBG 5

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

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

3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.

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

5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.

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

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

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

9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren.

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

Ved fremleie skal husordensreglene vedlegges kontrakten.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
ROSENBORGGATA 5

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531439
9159934

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20260427 for ROSENBORGGATA 5.

GNR. 214 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.05.1861.

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

1788 m²

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

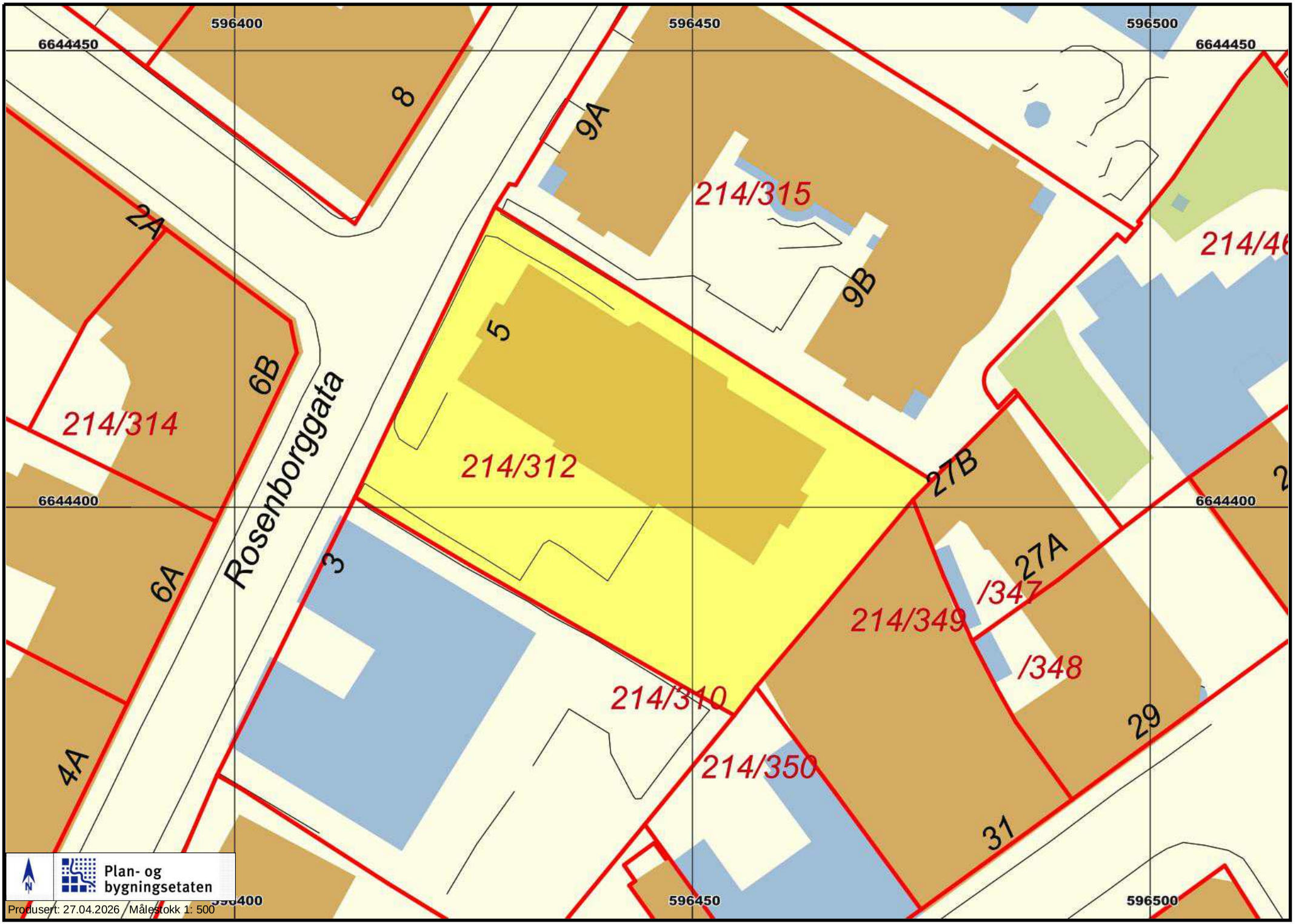
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596400
596450
596500
6644450
6644400
8
9A
214/315
9B
214/46
2A
6B
214/314
5
214/312
Rosenborggata
27B
27A
/347
214/349
/348
6A
3
214/310
29
4A
214/350
31
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 / Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den

28.mai 1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Rosenborggt. 5

Journalnr.

59/1532/HF

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

bygningens art

Boligblokk m/garasjer.

8/8-61

Byggherre

A/S Rosenborggt.5 v/herr Erland Morud, Youngsgt.6.

Byggemelder

Arkitekt Harald Klem,Wergelandsveien 7,Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmester Trygve Brudevold,Torggt.8,Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

G. Heber

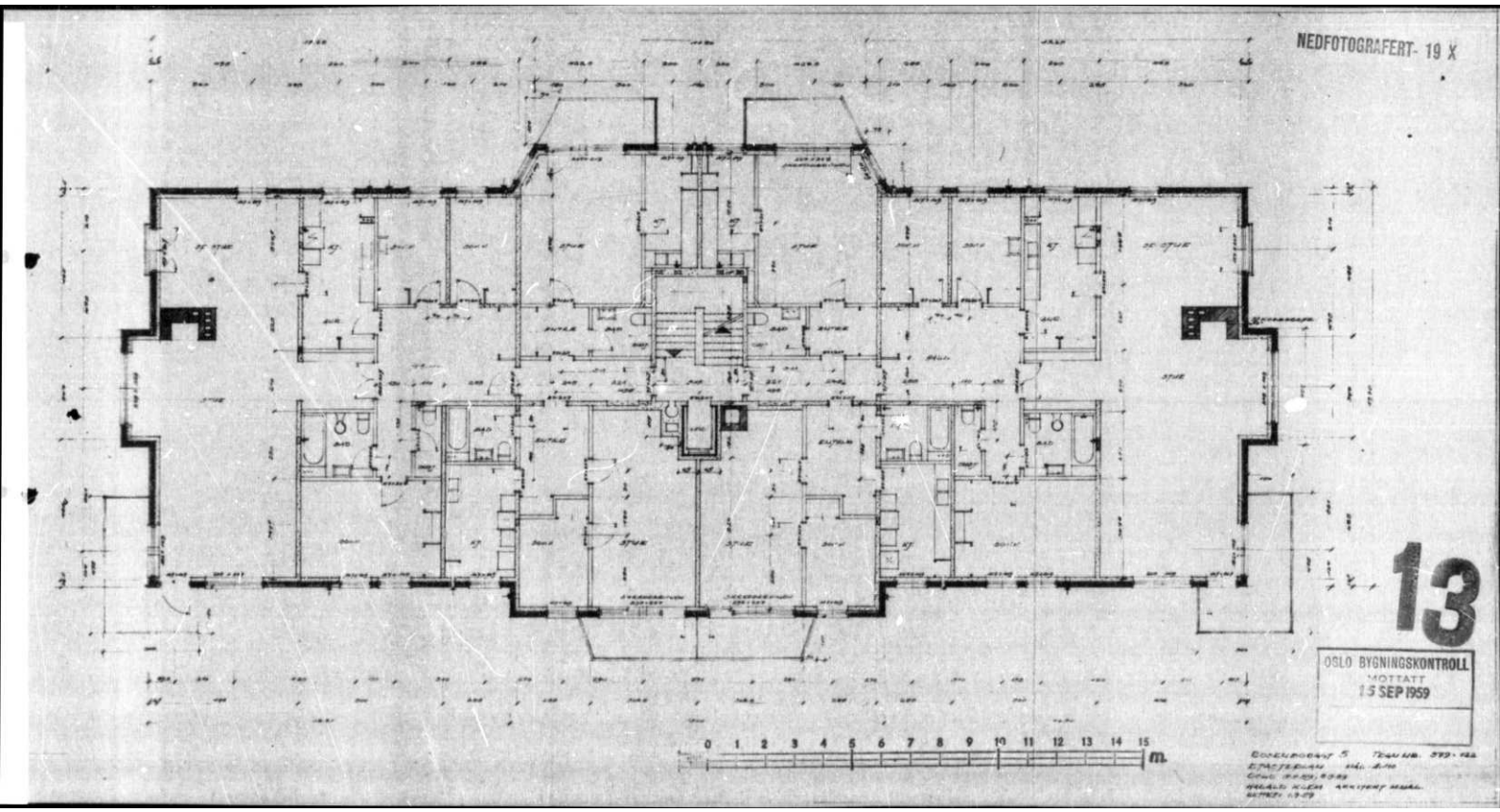
Distriktsingeniør

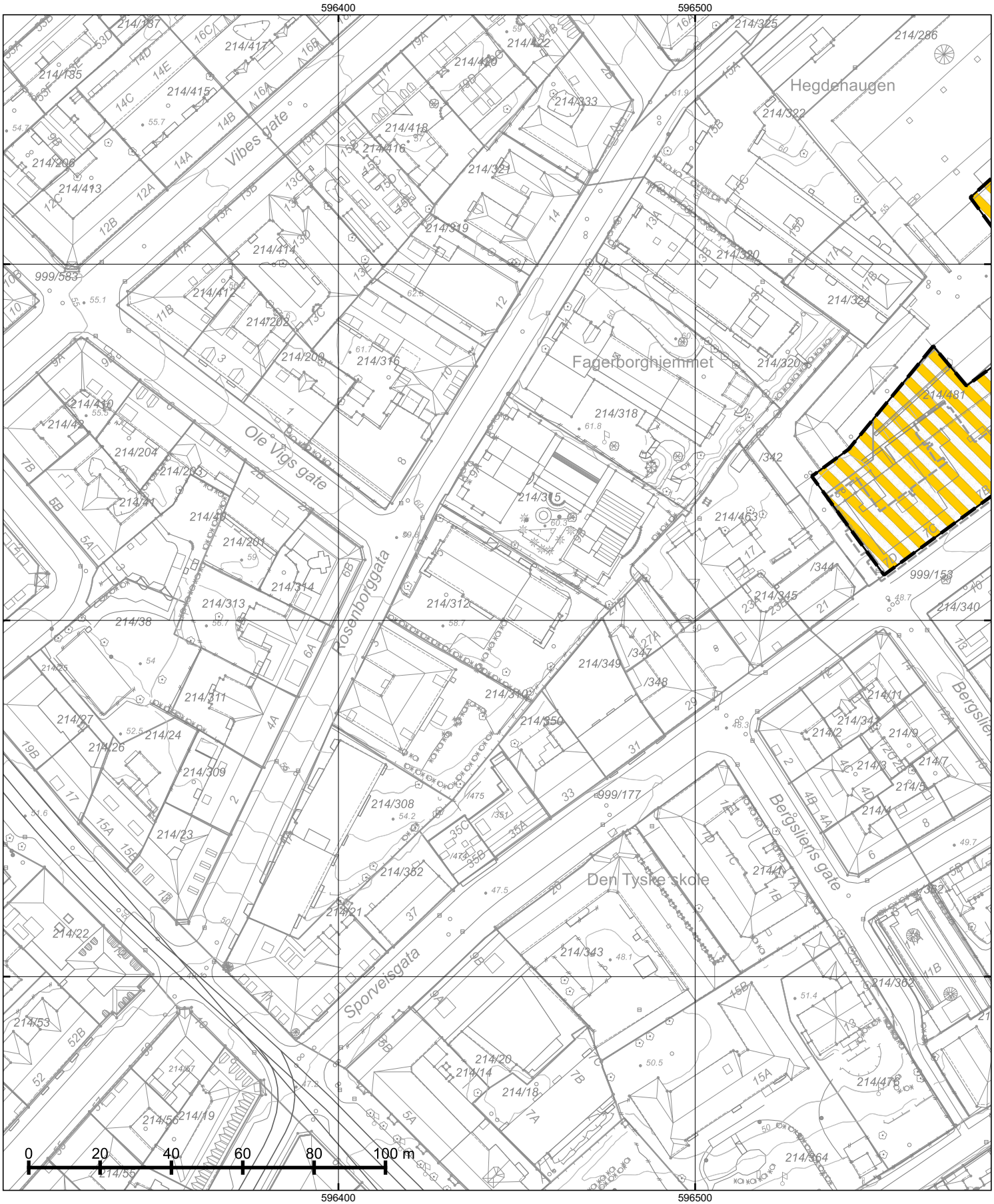
G. Heber

H. Greftegreff

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

3000. 8. A. 673/62. —


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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

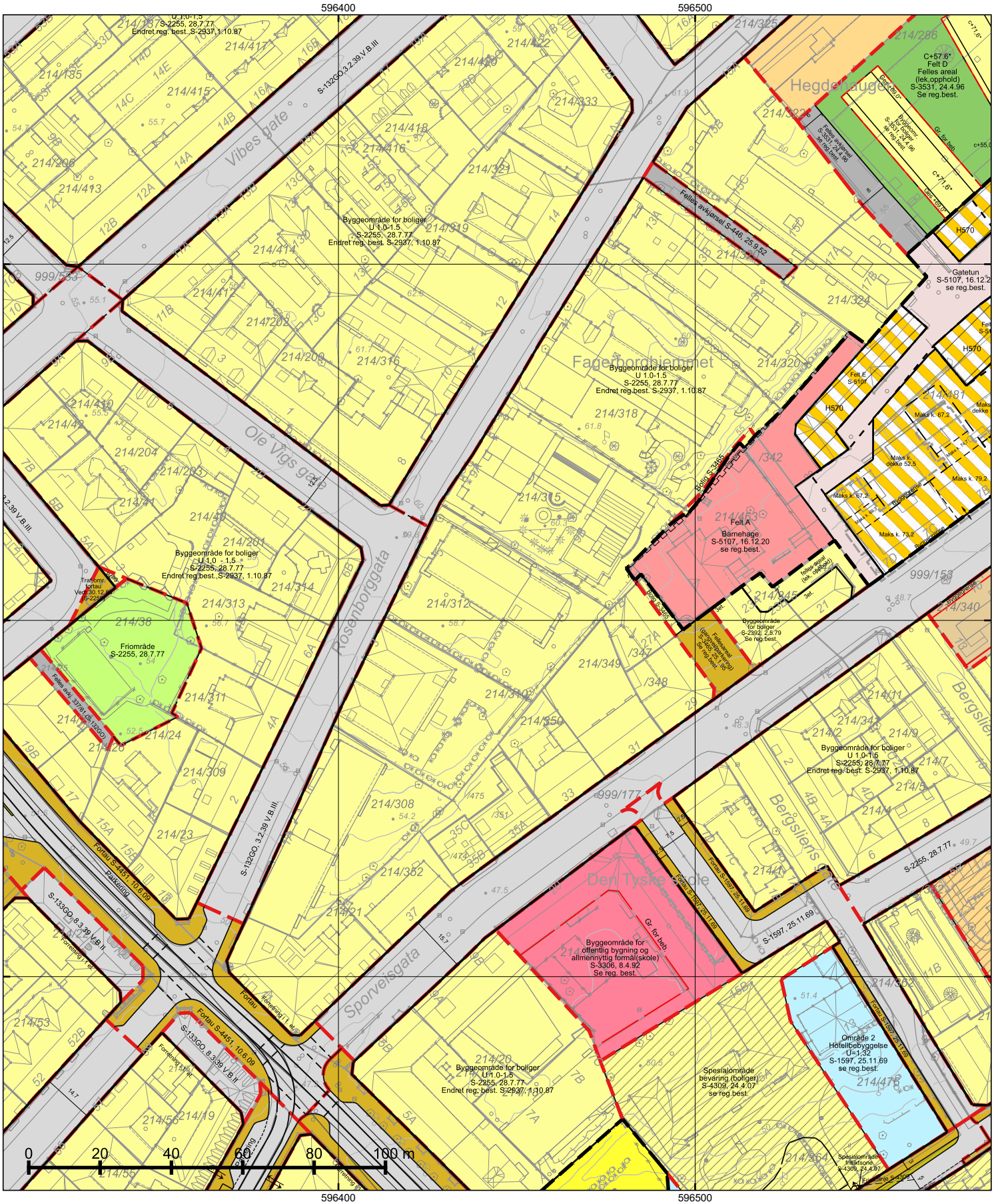
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156805/ 86531439
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/312

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156805/ 86531439

Adresse: Rosenborggata 5

Gnr/Bnr: 214/312

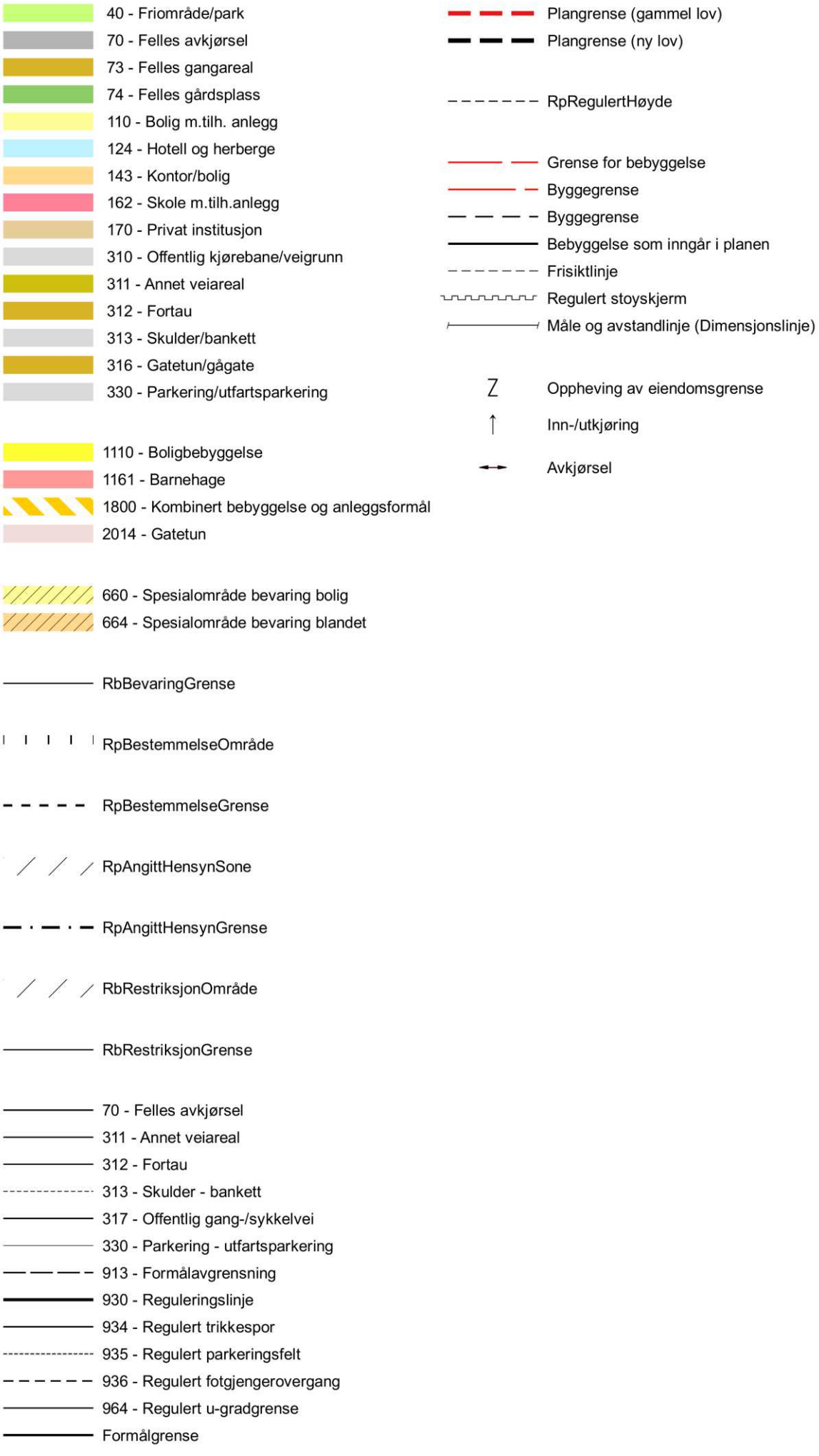
Deres ref.:

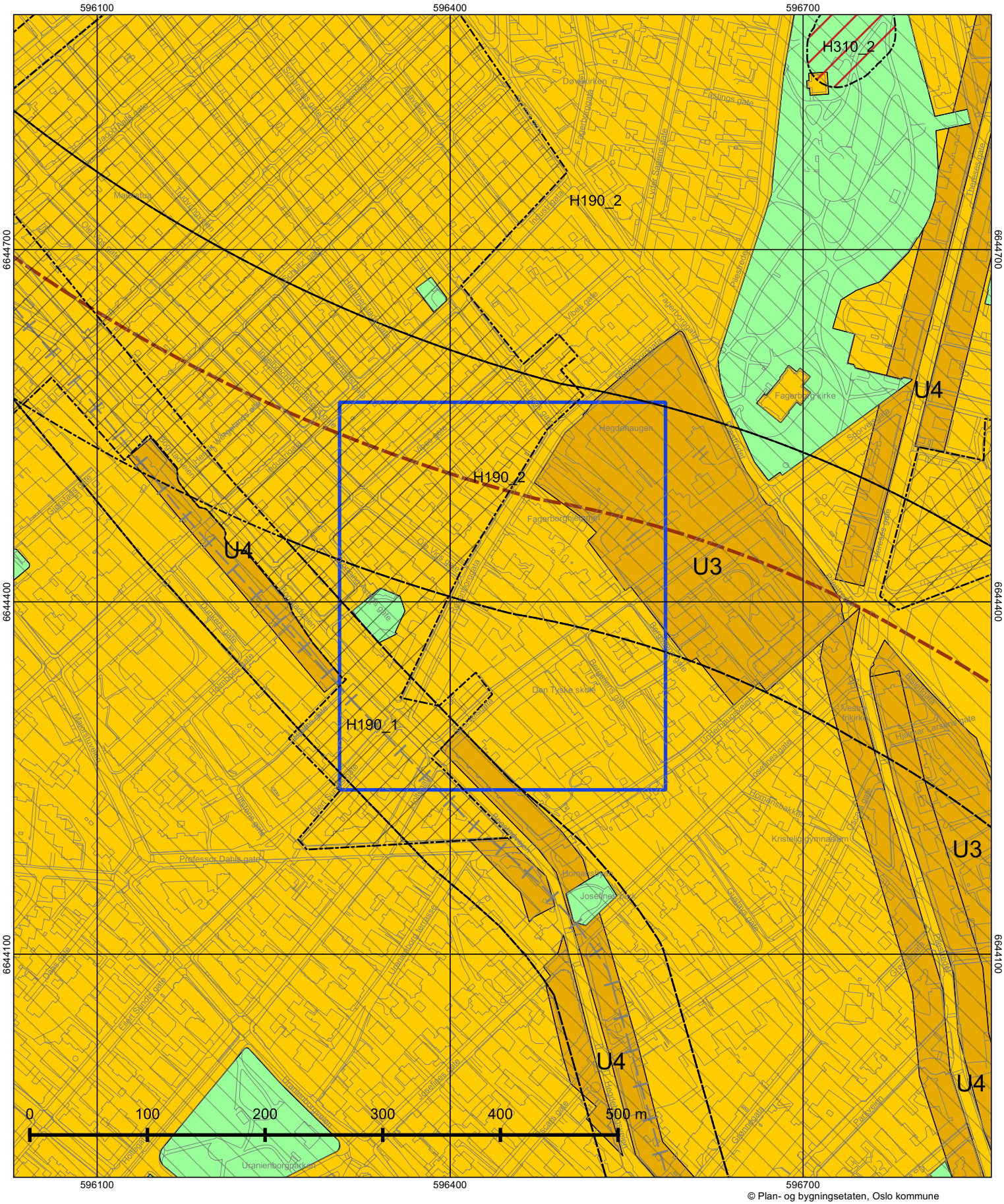
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156805/86531439
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

V Dgb.nr. 1228 1958. 13-5

Kfr. Stempelmerker kr. 4.400,- påsatt originaldokumentet og kansellert den 13/5 1958 Hysteren.

Festekontrakt.

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

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 1 2

§ 1.

Hva festet omfatter.

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

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

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften - størrelse, regulering og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m.v.

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

§ 5.

Pantsettelse.

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

§ 6.

Misligholdelse.

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

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

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

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

§ 7.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m.v.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

Omkostninger.

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

Oslo, den 12. mai 1958.

Som bortfestere:

Aage Schou. August Schou.

Aage Schou August Schou

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

Oslo, den 12. mai 1958.

Eivind M. Bade
O. a. vny.

Som fester:

Trygve Brudevold

Trygve Brudevold

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

Oslo, den 12. mai 1958.

Det i nærværende kontrakts innledning nevnte aksjeselskap er stift t med navnet A/S Rosenborggt. 5 som er registrert 29.5.1958. ifl. firmaattest er statsaut. eiendomsmegler Erland Morud eaestyre. Oslo, den 14. . mars 1960.

Trygve Brudevold.

x) reg. 29. 5. 1958.

Firmaattest dat . 15. mars 1960, for A/S Rosenborggt. 5 at sel- skapet styres og dets firma tegnes av Eråand Morud.

nr. 980 1 11 75
avskrift 17/1

st. kr. 570,-
20/1-75

Årsavg. kr. 19 200

Nærværende festekontrakt tiltransporteres herved til murmester Trygve Brudevold.

Oslo, 20/12-74

A/S Rosenborggt. 5

Sissel Sverdrup-Thygeson

Erland Morud
statsaut. eiendommsmegler

20/1-75
Kapitalisert stp. av den forhøy. av avgift kr. 570,-

Det i nærværende kontrakts innledning nevnte aksjeselskap er stiftet med navnet A/S Rosenborggt. 5 som er registrert 29.5.1958. ifl. firmaattest er statsaut. eiendomsmegler Erland Morud enestyre. Oslo, den 14. mars 1960.

Trygve Brudevold.

x) reg. 29. 5. 1958.

Firmaattest dat. 15. mars 1960, for A/S Rosenborggt. 5 at selskapet styres og dets firma tegnes av Erland Morud.

980 1 19 75
17/1

st. kr. 570,-
20/1-75

Dr.ang. kr. 19.200

Nærværende festekontrakt tiltransporteres herved til murmester Trygve Brudevold.

Oslo, 20/12-74

A/S Rosenborggt. 5

Sissel Sverdrup-Thygeson

Erland Morud
statsaut. eiendommsmegler

20/1-75
Kapitalisert stp. av den forhøy. av avgift kr. 570,-

§ 9.

Omkostninger.

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

Oslo, den 12. mai 1958.

Som bortfestere:

Aage Schou. August Schou.

Aage Schou August Schou

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

Oslo, den 12. mai 1958.

Eivind M. Bade
O. a. sorenskriver

Som fester:

Trygve Brudevold

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

Oslo, den 12. mai 1958.

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

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

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

§ 7.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m.v.

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

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

§ 8.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m.v.

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

§ 5.

Pantsettelse.

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

§ 6.

Misligholdelse.

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

V Dgb.nr. 1228 1958. 13-5

Stempelmerker kr. 4.400,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 13/5 1958 Hyphoven.

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

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

Gnr. 2 1 4 Bnr. 3 1 2 -

§ 1.

Hva festet omfatter.

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

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

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften - størrelse, regulering og sikkerhet.

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

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

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

Rosenborggata 5

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	3 min
Rema 1000 Industrigata	5 min

FINN 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	7 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	5 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

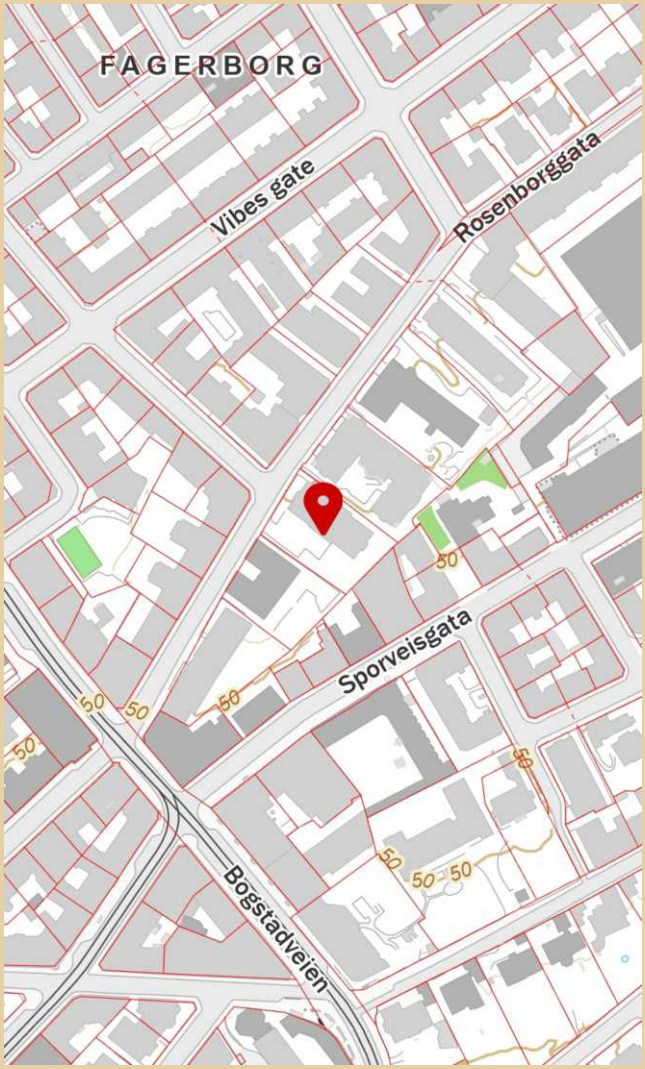
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Rosenborggata 5

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	3 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	7 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	5 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

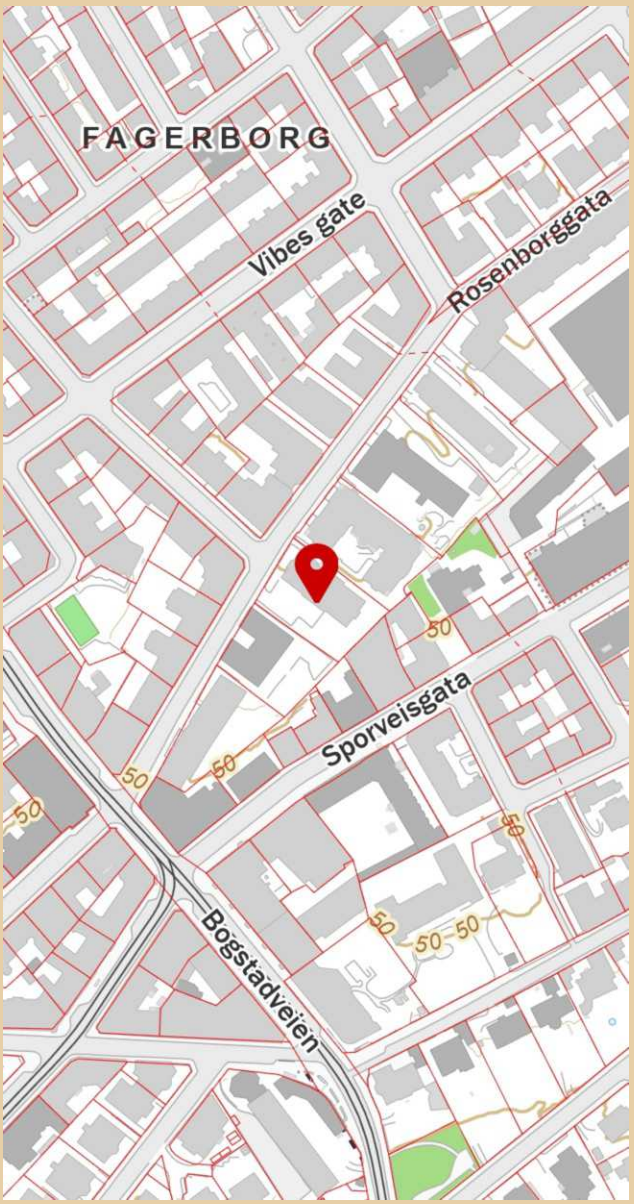
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Rosenborggata 5

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

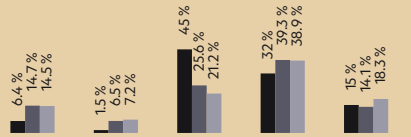
BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 å... 34 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	3 min
Rema 1000 Industrigata	5 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetbasket	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	5 min

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

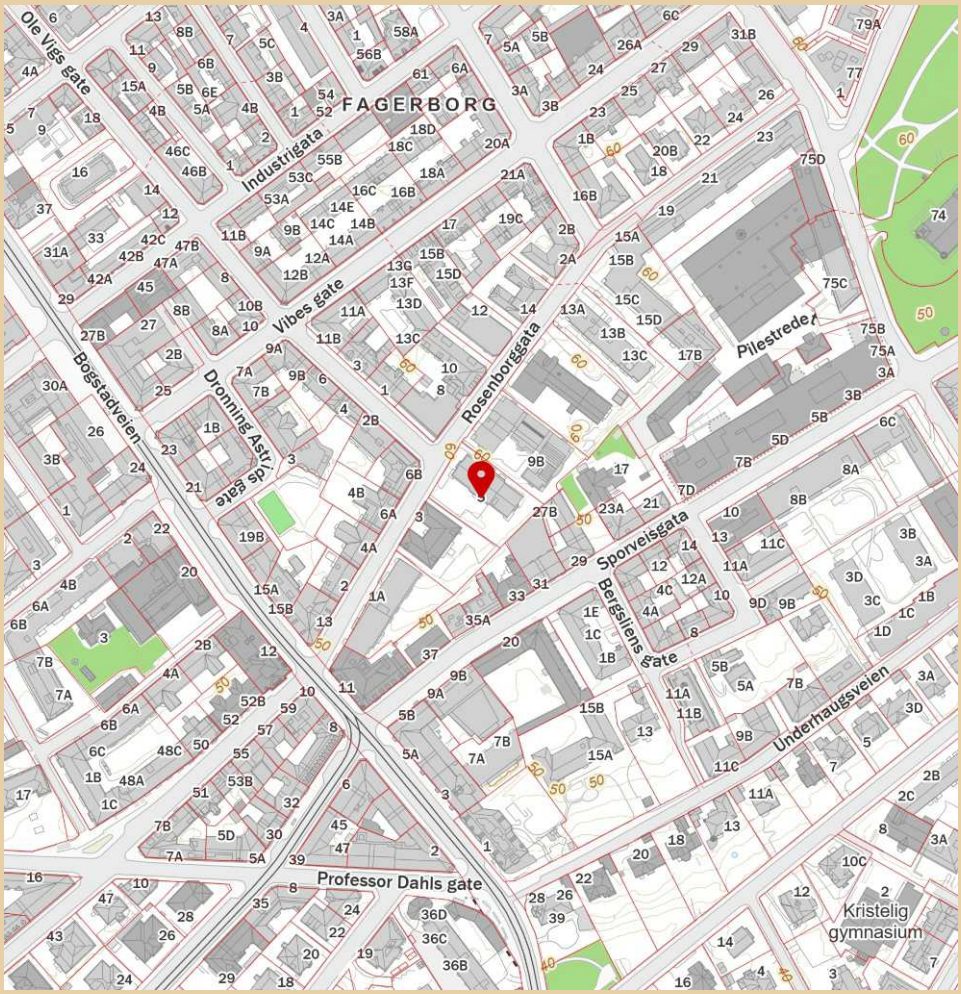
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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 5, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 312, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260218

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@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.
