PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# ROSENBORGGATA 13 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Rosenborggata 13 B , 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 320, snr. 26

**Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²**



**Befaringsdato:** 03.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26155 **Eiendomsverdi ref nr:** SK1038

**Autorisert foretak:** M-Takst AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# M-Takst AS


**Rapportansvarlig**



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med papp/foliemembran. Bygningen er oppført over 5 etasjer med kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

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

–

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

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående lyse en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlights og downlightskasse i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,57 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2019. Selger innehar perm med dokumentasjon fra utførende entreprenører. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Mørk laminat benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Beko, oppvaskmaskin, stekeovn og micro samt platetopp fra Electrolux og avtrekksvifte fra Røroshetta i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles callinganlegg fra Defigo med video tilkoblet smarttelefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overspenningsvern og 6 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

**Arealer** Gå til side

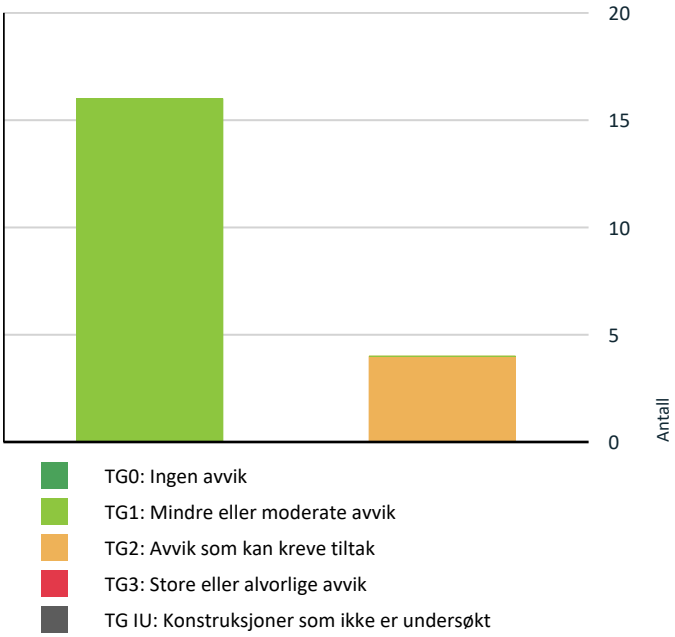
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer og balkongdør** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1940

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og balkongdør

**Beskrivelse**

Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1994.
Vinduene og balkongdøren er generelt utadslående.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene er fra 1994 og har dermed oppnådd en høy alder sett opp mot forventet levetid. Ved befaring ble det registrert at tettepakningene fremstår som harde og sprø som følge av aldring og normal slitasje. Redusert elastisitet i pakningene kan medføre svekket tetthet mot luft- og fuktinntrengning.

Isolerglassene er også av eldre dato. Basert på alder og normal levetidsbetraktning vurderes det å være økt risiko for at punktering av isolerglass kan oppstå. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringstidspunktet, men sannsynligheten for fremtidige skader og redusert funksjon er forhøyet som følge av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av tettepakninger. Videre bør det forventes behov for utskifting av isolerglass eller komplette vindusenheter ved eventuell punktering eller ytterligere funksjonssvikt. Tilstanden bør følges opp gjennom jevnlig kontroll.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Finért inngangsdør i tre med brann EI30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i stål og betong med rekkverk i glass.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,11 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Leiligheten har gjennomgående lyse en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlights og downlightskasse i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,57 m.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 6-8 mm i entré, på soverommet, kjøkken og stue samt ca 10 mm i spisestuedel.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pusset pipeløp med peisovn i stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

**Konsekvens/tiltak**
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte innerdører og dør med glassfelt til spisestue fra entré.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Garderobeskap i entré og på soverom.
Skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

# VÅTROM

## ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2019. Selger innehar perm med dokumentasjon fra utførende entreprenører. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Beige 60x60cm fliser på vegger og innkassinger. Liten stripe med mosaikk i dusjsonen.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Beige 60x60cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Det foreligger dokumentasjon med garantibevis på sveisemembran.



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Veggmontert speil med belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom (i entré) mot badet for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



# KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Mørk laminat benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Beko, oppvaskmaskin, stekeovn og micro samt platetopp fra Electrolux og avtrekksvifte fra Røroshetta i overskap.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i overskap med kanal ført ut av bygget via begge soverom.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

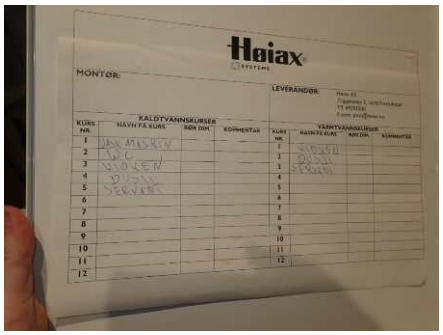
• Det er avvik:

Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.






## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

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

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er felles callinganlegg fra Defigo med video tilkoblet smarttelefon. .
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på selve radiatorene på det ene soverommet og på kjøkkenet er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

Det er nylig skiftet ventiler på disse radiatorene.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overspenningsvern og 6 fordelingskurser.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Installert nytt el-anlegg med nye sikringer og etter ny norm i hele leiligheten i 2019 (av forrige eier). Strukturert nye kabler med jording. El-anlegget er faglig godkjent og det er utskrevet samsvarserklæring.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nytt installert el-anlegg utført av Vadseth Elektro AS**

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

   **Ja, se punktene over. Samsvarserklæring foreligger.**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

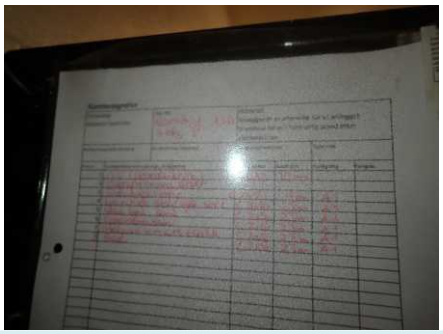
**Inntak og sikringsskap**

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

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

**Generell kommentar**

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

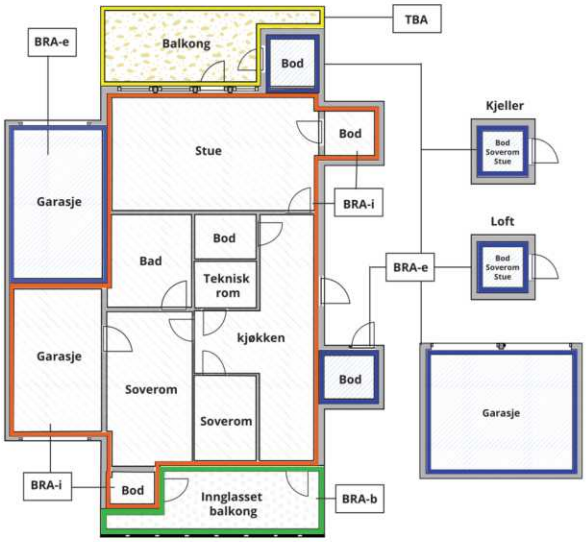
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 71 | | | 71 | 4 |
| Kjellerbod | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **71** | **5** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **76** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken | | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Utgang til sydvest-vendt balkong på ca 4 m2 fra stuen. Det er brannbalkong forran kjøkkenet.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med et gulvareal på ca 14,5 m2. Grunnet lav takhøyde på ca 1,32 m i deler av boden er det ca 5,4 m2 som er målbart areal med normal takhøyde.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.6.2026 | Thomas Madsen | Takstingeniør |
| | Jonas Frium Opedal | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 214 | 320 | | 26 | 1878 m² | Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Rosenborggata 13 B

**Hjemmelshaver**
Hanssen-Bauer Frøydis Waage, Opedal Jonas Frium

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Rosenborggaten 13 | 781 / 31542 | Solibo AS | 982487994 |

**Felles formue**
Kr. 18 628 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 115 974 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via både heis og trapp.
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen i bydel Frogner, i et etablert boligområde med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, caféer og restauranter langs Bogstadveien. Eiendommen ligger i en rolig, enveiskjørt gate med begrenset trafikk, samtidig som den har nærhet til kollektivtransport med buss, trikk og T-bane. Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til blant annet Stensparken og andre grøntområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Opparbeidet tomt på 1878 m²

**Tinglyste/andre forhold**

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5606,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring, internett mm.

–

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

**Parkeringsforhold**

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 72601882 | | | |

**Kommentar**
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 03.06.2026 | Egenerklæring oversendt per epost før befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 03.06.2026 | Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.06.2026 | Informasjon og matrikkeldata | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 03.06.2026 | Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | 03.06.2026 | Opplysninger om boligen fra forrige omsetning | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon oppussing | 03.06.2026 | Fremvist perm med dokumentasjon på oppussing. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

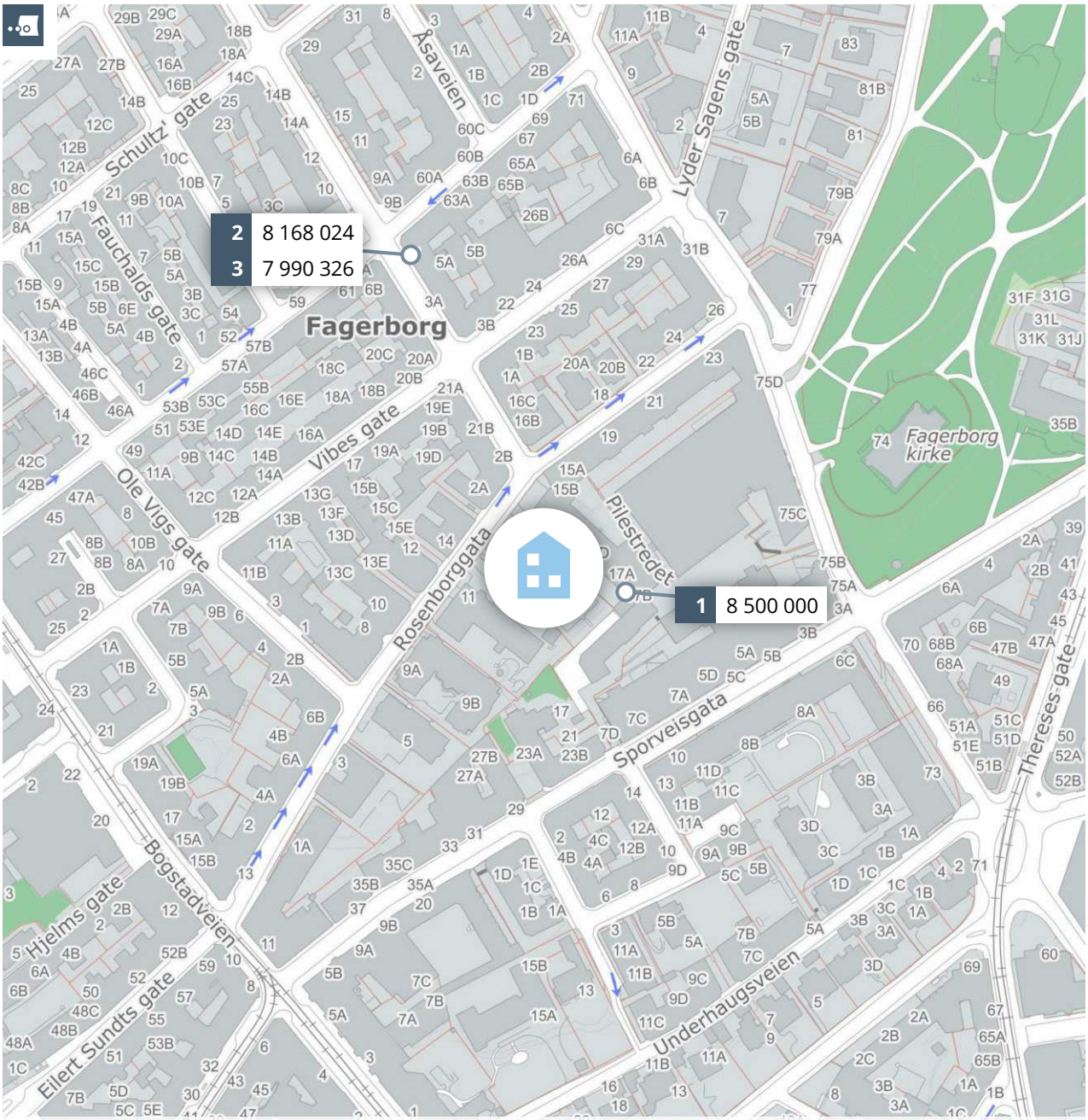
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SK1038

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# ROSENBORGGATA 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.06.2026

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: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rosenborggata 13 B, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 214 BNR 320 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

# 7 990 000

| 108 700 | 8 098 700 | 114 066 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 71 m² | 5 m² | - m² | 4 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1940 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 606 |
| Formue | 18 628 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Rosenborggata 17 B<br>70 m² 1954 2. etg 2 sov | 11.01.2026 | 7 950 000 | **8 500 000** | 0 | 8 500 000 | **121 429** |
| 2 Schønings gate 7<br>71 m² 1899 4. etg 2 sov | 08.04.2026 | 7 990 000 | **7 975 000** | 193 024 | 8 168 024 | **115 043** |
| 3 Schønings gate 7<br>71 m² 1899 3. etg 2 sov | 11.03.2026 | 7 290 000 | **7 800 000** | 190 326 | 7 990 326 | **112 540** |

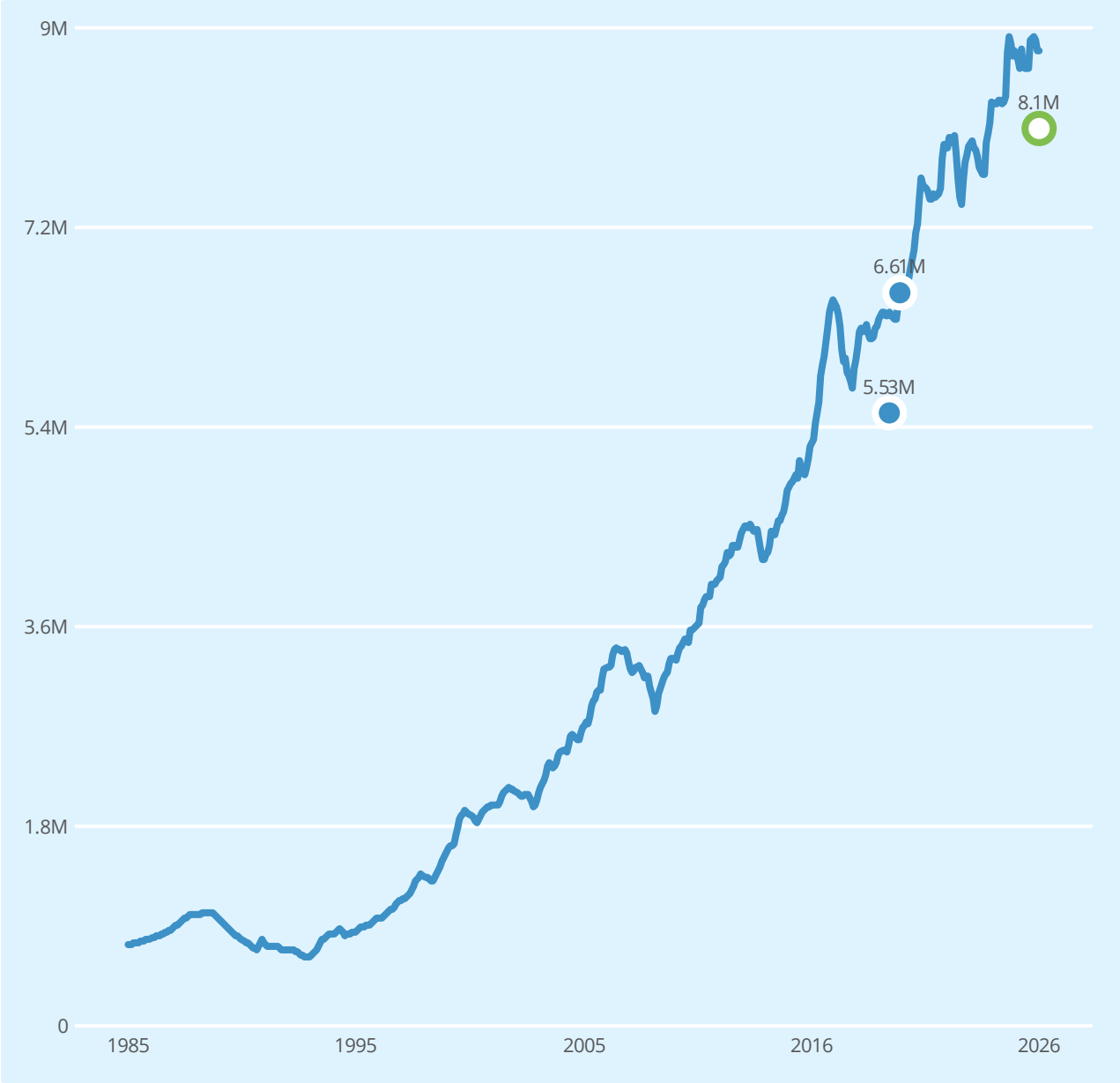
Lys og attraktiv 3-roms med ettertraktet beliggenhet på Majorstuen mellom Stensparken og Bogstadveien. Leiligheten har en gjennomgående og god planløsning som består av en lys entré, en innbydende stue med peis, utgang til sydvestvendt balkong, et innholdsrikt HTH-kjøkken med spiseplass, delikat flislagt bad og to soverom. Boligen er tiltaltende og nyoppusest i 2019 med eksklusive og praktiske løsninger.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.02.2020 | 25.02.2020 | 06.04.2020 | 6 700 000 | 6 580 000 | 28 742 | 6 608 742 | |
| 28.07.2019 | 06.08.2019 | | 5 500 000 | 5 500 000 | 27 000 | 5 527 000 | |
| 09.07.1985 | | 09.07.1985 | - | 312 400 | - | 312 400 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
**7 032 000** Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

## Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

6.6M
**6 510 000** Salgspris i snitt
**6 460 000** Prisantydning i snitt
6.4M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**123 128** Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

**120 679** HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**114 066** Rosenborggata 13 B
Totalpris 8 098 700

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260349 |
| Addresse | Rosenborggata 13 B | | |
| Postnr. | 0356 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Jonas Frium Opedal | | |
| Selgers navn | Frøydis W Hanssen-Bauer | | |

### 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?**

04/20

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

6 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige Forsikring (felles for sameiet)

**Polise/avtalenr.:**

72601882

### Våtrom

Initialer selger:
J F
F W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

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

2019 - bad totalrenovert - ny membran, nye sluk, bygd med våtromsplater, nytt rør-i-rør system, nye baderomsmøbler, lagt gulvvarme

**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 ved kopi:**

Oversikt fra forrige eier over hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelse på utført arbeid og garantibevis for membran (i perm)Infoskriv fra styret og Proline om rør-i-rør arbeid

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Heldekkende membran på bad av A-Membran AS

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Støpt nye gulv og nye tilgangsrør med sluk montert, utført av Rørmont AS

**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 varmekabler lagt av Vadseth Elektro AS

**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:**

Samsvarserklæring

Initialer selger:
J F
F W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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

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

Rør-i-rør i leiligheten ifm med totalrenovering utført av Rørmont, samt rør-i-rør i resten av bygget i regi av sameiet i 2020/2021 utført av Proline.Byttet ventiler på to radiatorer i leiligheten i 2025 pga alder/slitasje, utført av Rørleggersentralen

**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:**

Infoskriv fra styret og Proline som utførte rør-i-rør arbeidFaktura med beskrivelse av arbeid

**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

**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

## 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

**Beskrivelse:**

Årsmøtet i 2026 ble det fremmet et forslag om å utbedre pipene. Det ble vedtatt å purre på Oslo brann og redning for gjennomføring av ny feiing, kartlegge gjenmurte pipeløp og lufteluker, samt hente inn tilbud på rens av lufte- og ventilasjonskanaler

Initialer selger:
J F
F W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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

**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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller 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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

2019: Nytt el-anlegg med nye sikringer og etter ny norm i hele leiligheten. Montert downlights og lagt varmekabler på bad. Strukket nye kabler med jording.

**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:**

Oversikt over utført arbeid fra forrige eier og samsvarserklæring med beskrivelse av utført arbeid.

**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

## 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

**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

**Beskrivelse:**

Foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen, som er forgjengeren til ferdigattest.

## 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

**Beskrivelse:**

Bygger nye leiligheter i nærheten i Sporveisgata (Nora-bolig) - påvirker ikke denne eiendommen direkte.

**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:**

Noe byggestøy fra Nora-bolig prosjektet, men mest støyende arbeider (sprengning og pigging) er planlagt fullført innen juni og august 2026.

## 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

## 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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Før vi flyttet inn ble det vedtatt på årsmøte å oppgradere søppelanlegg og drenering, men det har har stått på vent i flere år og er usikker på om det vil gjennomføres og evt. når.

**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

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Kjøkken ble flyttet under totalrenoveringen i 2019 av tidligere eier, og vegg mellom nåværende stue og kjøkken ble fjernet og erstattet med bærebjelke.

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 02.06.2026

Signert av *Jonas Frium Opedal*

Signert av *Frøydis W Hanssen-Bauer*

Initialer selger:
J F
F W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Rosenborggata 13B, 0356 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**03.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-306672** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80518137** |
| Gårdsnummer<br>**214** | Bruksnummer<br>**320** |
| Seksjonsnummer<br>**26** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## 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<br>**1940** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**71,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**71,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **138,20 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **138,20 kWh/m²** | **15 765 kWh** |

**PrivatMegleren Aksept**
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Sameiet Rosenborggaten 13**

03.06.2026

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 02.06.2026

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Sameiet Rosenborggaten 13 |
| **Organisasjonsnr:** | 982 487 994 |
| **Gnr./bnr:** | 214 / 320 |
| **Eier(e):** | Jonas Frium Opedal / Frøydis Waage Hanssen-Bauer |
| | |
| **Seksjonsnr:** | 26 |
| **Adresse:** | Rosenborggata 13B, 0356 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/rosenborg13/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/rosenborg13/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 72601882 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkeringsbestemmelser:** | Parkering i gate etter kommunale bestemmelser. |

**Informasjon om lån - Lån I:**

| | |
|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA |
| Lånenummer: | 1636.87.54882 |
| Nominell rente (flyt): | 6,70 % |
| Innfrielsesår: | 2039 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.06.2026: | kr 3 179 037 |
| Andel av saldo: | kr 91 593 |
| IN-ordning: | Ja |

**Lån II:**

| | |
|---|---|
| Bank: | Obos Banken |
| Lånenummer: | 9820.75.12257 |
| Nominell rente (flyt): | 7,00 % |
| Innfrielsesår: | 2041 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.06.2026: | kr 690 870 |
| Andel av saldo: | kr 17 106 |
| IN-ordning: | Nei |

**Total andel fellesgjeld:** kr 108 700

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 4.454,– pr. md. |
| Kapitalkostnader | kr 896,– pr. md. |
| Internett | kr 256,– pr. md.. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 5.606,– pr. md. |

Felleskostnadene inkl: Fyring og varmtvann, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, felles bygningsforsikring, TV- og bredbånd fra Telia, kommunale avgifter, og andre driftskostnader.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 18 628 | kr 115 974 |

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5 250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6 725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

## Sameiet Rosenborggaten 13
## 19. mars 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Om man ikke har mulighet til å delta fysisk er det fint om man gir fullmakten til en annen sameier.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Rosenborggaten 13

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 19.03.2026
**Tidspunkt:** 18:00
**Sted:** Thon Hotel Slottsparken

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. UTBEDRING PIPER
7. VEDTEKTSENDRING
8. FASADEENDRING

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Thale Gaupset | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Jacopo Righetti | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Andre Karama | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Wendi Kazonza | På valg: | 2027 |
| Varamedlem | Marit Sandvik | På valg: | 2027 |

## Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/rosenborg13

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

## Revisor

Navn: BDO AS

## Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 72601882

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

**EL-kontroll**
Styret har engasjert Elmann for å gjennomføre EL-kontroll av det elektriske anelgget til bygget. På bakgrunn av rapporten er nødvenidge tiltak nå gjennomført. Arbeidet er utført for å sikre at anlegget er i forsvarlig stand og for å redusere riskioen for elektriske feil og brann i sameiet.

**Oppgradering til LED lamper**
Styret har i perioden gjennomført nødvendige tiltak for å forbedre sikkerheten i det elektriske anlegget i oppgang A, oppgang B og kjellerens fellesarealer.
(I oppgang C ble samme arbeid utført i 2024) Bakgrunnen for arbeidet var avdekking av eldre ledninger som var brannfarlige og derfor måtte skiftes ut.

Gamle ledningsføringer i oppgang A og B, utenfor boder, i vaskekjeller og i fyrrom er nå erstattet med nytt og forskriftsmessig anlegg. Samtidig er eksisterende belysning i disse områdene oppgradert til moderne LED-armaturer. Dette bidrar til lavere varmeutvikling, redusert belastning på det elektriske anlegget og generelt bedre driftssikkerhet.

Tiltakene er gjennomført som et forebyggende sikkerhetstiltak for å sikre at sameiets felles elektriske anlegg er i forsvarlig stand, samt for å redusere risikoen for elektrisk feil og brann i tekniske og utsatte områder av bygget.

**Defigo**
Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet i 2025 og sørget for installasjon av ny porttelefon og digital døråpner i alle tre oppganger.

**Beslag på dørene**
Styret har fått montert ekstra beslag på ytterdørene i alle tre oppganger for å hindre at innbruddstyver kan bruke brekkjern til å åpne dørene.
Oppgang B har vært spesielt utsatt for slike forsøk de siste årene, og tiltaket er gjort for å øke sikkerheten for alle beboere.

**Status rotter**
Styret har inngått avtale med Anticimex for å styrke arbeidet med skadedyrkontroll i sameiet. Som en del av tiltakene har det blitt installert en rottefelle ved siden av søppelskuret. Denne fellen har vist seg å være effektiv og tar et betydelig antall rotter. Likevel ser vi at problemet ikke er tilstrekkelig løst, og det er fortsatt aktivitet i området.

For å forsterke innsatsen arbeider styret nå med å innhente tilbud på flere feller, inkludert løsninger med rottegift. Målet er å etablere et mer omfattende og langsiktig tiltak som kan redusere bestanden ytterligere og hindre ny tilstrømming.

I høst ble hullene i gulvet i søppelskuret murt igjen for å hindre at rottene tok seg inn den veien. Dette tiltaket har hatt en viss effekt, men det har dessverre vist seg at rottene fortsatt klarer å grave opp grusen under gulvet og finne nye tilganger. Situasjonen følges derfor tett, og styret vurderer fortløpende ytterligere bygningsmessige tiltak for å sikre området bedre.

Vi ber samtidig beboerne om å bidra ved å sørge for at søppel kastes i lukkede poser, at lokk på beholdere holdes lukket, og at det ikke settes avfall på utsiden av søppelskuret. Samarbeid fra alle beboere er avgjørende for å lykkes med å få kontroll på problemet.

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

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

## Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

# Årsregnskap 2025

for

## Sameiet Rosenborggaten 13

Orgnr: 982 487 994

---

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **451 985** | **390 787** |
| | | |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 74 801 | 96 711 |
| Endring av egenkapital | 266 139 | 0 |
| Avdrag lån | 263 090 | 4 013 355 |
| Avgang lån | 0 | 22 158 |
| Tilgang lån | 0 | 4 000 000 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **77 850** | **61 198** |
| | | |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **529 835** | **451 985** |
| | | |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 752 324 | 771 670 |
| Kortsiktig gjeld | 222 488 | 319 685 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **529 835** | **451 985** |

✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC Oneflow ID 13441479 Side 1 / 9

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 616 753 | 2 401 848 | 2 626 326 | 2 735 280 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 3 | 109 739 | 457 460 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 726 492** | **2 859 308** | **2 626 326** | **2 735 280** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 14 100 | 12 690 | 14 100 | 14 100 |
| Styrehonorar | 5 | 100 000 | 90 000 | 100 000 | 100 000 |
| Forsikring | | 196 580 | 180 082 | 198 100 | 216 360 |
| Forretningsførsel | | 72 450 | 70 000 | 72 500 | 75 840 |
| Revisjon | | 7 725 | 10 717 | 7 300 | 9 700 |
| Kommunale avgifter | | 439 409 | 405 400 | 458 000 | 453 000 |
| Energi/fyring | 6 | 643 072 | 770 988 | 788 700 | 549 960 |
| Kabel-TV/internett | | 161 642 | 182 555 | 39 000 | 168 000 |
| Vedlikehold | 7 | 344 178 | 332 984 | 230 000 | 391 920 |
| Vaktmestertjenester | 8 | 111 891 | 128 520 | 140 000 | 84 960 |
| Renhold | 9 | 152 248 | 87 168 | 77 150 | 82 080 |
| Andre driftskostnader | 10 | 149 599 | 198 462 | 56 100 | 140 160 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **2 392 895** | **2 469 565** | **2 180 950** | **2 286 080** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **333 597** | **389 743** | **445 376** | **449 200** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 33 422 | 35 740 | 18 100 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | 292 218 | 328 773 | 300 315 | 266 520 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **258 796** | **293 032** | **282 215** | **266 520** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **74 801** | **96 711** | **163 161** | **182 680** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 14 | 74 801 | 96 711 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **74 801** | **96 711** | | |



✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

Sameiet Rosenborggaten 13

# Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 6 866 | -15 675 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **13** | 136 003 | 15 395 |
| Bankinnskudd | | 609 455 | 771 951 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **752 324** | **771 670** |
| **SUM EIENDELER** | | **752 324** | **771 670** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | **14** | -3 419 681 | -3 760 622 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 419 681** | **-3 760 622** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | **15** | 3 949 516 | 4 212 607 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 949 516** | **4 212 607** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 203 773 | 298 159 |
| Påløpt rente | | 18 715 | 21 526 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **222 488** | **319 685** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **752 324** | **771 670** |



✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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.

**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.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

**SKATTETREKK**

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2025 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 2 125 419 |
| Kabel-TV/Internett | 73 206 |
| Kapitalkostnader | 384 348 |
| Terrasse | 23 280 |
| Bod | 10 500 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **2 616 753** |

## NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Innbetaling på IN-avtale | 95 577 |
| Vaskeri | 2 162 |
| Annen inntekt | 12 000 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **109 739** |

## NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

## NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 100 000.

## NOTE 6 - ENERGI/FYRING

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 26 987 |
| Fjernvarme | 616 084 |
| **Sum energi/fyring** | **643 072** |

## NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold VVS | 17 077 |
| Vedlikehold elektro | 61 406 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 3 995 |
| Drift/vedlikehold heis | 186 275 |
| Vedlikehold brannsikring | 10 789 |
| Serviceavtale heis | 50 330 |
| Dører og porter | 14 306 |
| **Sum vedlikehold** | **344 178** |

## NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | 84 589 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 27 302 |
| **Sum vaktmestertjenester** | **111 891** |

## NOTE 9 - RENHOLD

| | |
|---|---|
| Mattleie | 22 113 |
| Renhold | 124 772 |
| Renhold tillegg | 5 363 |
| **Sum renhold** | **152 248** |



✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

## NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Lokalleie | 9 300 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 7 875 |
| Containerleie | 10 300 |
| Snøbrøyting/gressklipping | 45 178 |
| Driftsmaterialer | 699 |
| Egenandeler forsikring | 22 000 |
| Kostnader dugnad | 11 486 |
| Annen fremmed tjeneste | 17 781 |
| Vaskeri | 8 249 |
| Kontingenter | 3 192 |
| Øredifferanser | -3 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 12 063 |
| Annen kostnad | 1 479 |
| **Sum andre driftskostnader** | **149 599** |

## NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Annen renteinntekt | 14 119 |
| Kundeutbytte forsikring | 19 303 |
| **Sum finansinntekter** | **33 422** |

## NOTE 12 - FINANSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Annen rentekostnad | 53 447 |
| Annen rentekostnad (IN-lån) | 238 771 |
| **Sum finanskostader** | **292 218** |

## NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 114 658 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 15 453 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 5 892 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **136 003** |

## NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -3 760 622 |
| Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap | 266 139 |
| Overført til/fra egenkapital | 74 801 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-3 419 681** |



✔ Signert 04-02-2026 20:55:26 UTC

## NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| **Bank** | **OBOS** | **DNB** |
|---|---|---|
| Lånenummer | 9820.75.12257 | 1636.87.54882 |
| Lånetype | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår | 2016 | 2024 |
| Løpetid | 25 år | 15 år |
| Innfrielseår | 2041 | 2039 |
| Rentesats (nominell) | 7,00 % | 7,20 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **950 000** | **4 000 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 730994 | 3 481 613 |
| Opptak i periode | 0 | 0 |
| Avdrag i periode | 24188 | 238 902 |
| **Lånesaldo 31.12** | **706 806** | **3 242 710** |



✔ **Signert** 04-02-2026 20:55:26 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 13.

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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FM2YE-ALWHE-X86B4-OZ7TL-LTV8B-OS2FK

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."*

**Fredrik A B Thorsteinsen**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-10 18:48:34 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: FM2YE-ALWHE-X86B4-OZ7TL-LTV8B-OS2FK*

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.

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

# 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

Thale Gaupset stiller til valg som styreleder for 1 år

### 5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Jacopo Righetti  stiller til valg som styremedlem for 1 år
Andre Karama  stiller til valg som styremedlem for 1 år
Berit Myklebust stiller til valg som styremedlem for 2 år

# 6. UTBEDRING AV PIPER

### Forslagsstiller:

Brita Scheel

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Peisen i min leil. i 5te (øverste) etasje, i oppg.B, kan ikke benyttes. Avløpet fungerer ikke og leil. fylles av røyk. Det jo også slik at vi er oppfordret av myndighetene om så langt som mulig sørge for alternativ oppvarming.

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Utbedre pipene

### Styrets vurdering:

Styret har vurdert hva som må til for å bringe pipeløpene i forsvarlig stand slik at ildsteder eventuelt kan tas i bruk igjen.

På bakgrunn av innhentede opplysninger og befaring av fagkyndig vurderer styret at det er behov for en grundig teknisk kartlegging før det kan tas stilling til videre tiltak. Det anbefales derfor å gjennomføre filming av samtlige pipeløp. En slik gjennomgang vil gi nødvendig dokumentasjon på innvendig tilstand, avdekke eventuelle hindringer og danne grunnlag for vurdering av løsninger for å sikre tilfredsstillende trekk og sikker bruk.

Styret har hatt flere firmaer på befaring og ingen vil sette inn stålrør eller montere vifter før pipeløpene er filmet.

Det er blant annet observert følgende forhold:

- Løst materiale (asfaltpapp benyttet ved tidligere støpearbeider i flere pipeløp, noe som kan redusere eller hindre trekk.
- Ulikt tverrsnitt i enkelte piper (runde og firkantede partier), selv om pipeløp etter krav skal ha jevn dimensjon gjennom hele lengden.
- Manglende friskluftventil i minst én leilighet. Ved bruk av ildsted må tilstrekkelig lufttilførsel være sikret, da forbrenning forutsetter at brukt luft kan erstattes.

Styret vurderer at det ikke vil være forsvarlig å åpne for bruk av ildsteder før tilstanden er dokumentert og eventuelle avvik er utbedret.

Kostnad for filming av alle pipeløp er anslått til kr 183 000,-. Styret mener dette vil være et nødvendig første steg for å få et faglig grunnlag for videre beslutning om eventuelle utbedringer og kostnadsomfang.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det vil medføre betydelige kostnader å filme samtlige 49 pipeløp for å kartlegge tilstanden. Sameiet har ikke økonomisk handlingsrom til å dekke denne utgiften i 2026. En eventuell gjennomføring må derfor finansieres gjennom ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne, eller utsettes slik at tiltaket kan innarbeides i et senere budsjett.

Styret anbefaler at vi i første omgang fortsetter å purre på Oslo Brann og redningsetat for gjennomføring av ny feiing av pipeløpene, kartlegger hvilke leiligheter som har murt igjen pipeløpet, kartlegging av lufteluker i leilighetene (mange som har tettet igjen disse ved renovering), samt innhenter tilbud på rens av lufte- og ventilasjonskanaler.

## 7. VEDTEKTSENDRING

### Forslagsstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har stor gjennomstrømming av beboere, med hyppig inn- og utflytting. Dette medfører økt slitasje på fellesarealer, større belastning på felles fasiliteter samt økt administrativ oppfølging for styret.

Styret foreslår derfor å innføre et flyttegebyr på kr 1 000 ved innflytting.

Formålet med ordningen er å bidra til vedlikehold og oppgradering av fellesområdene som følge av den økte belastningen. Tiltaket vil gi sameiet en ekstra inntekt som kan benyttes til å opprettholde og forbedre byggets standard og felles omgivelser, til beste for alle seksjonseiere og beboere.

### Styrets forslag til vedtak:

**Kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer.**

Det vedtas å innta et nytt underpunkt i § 2-1 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene, med følgende ordlyd:

*«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte eller ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet på kr 1 000.*

*Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier.*
*Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.*

*Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.*

*Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»*

## 7. FASADEENDRING

### Forslagsstiller:

Jacopo Righetti

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg, Jacopo Righetti, eier av leilighet H0104 i oppgang A, ønsker med dette å søke om tillatelse til å oppgradere kjøkkenventilasjonen i min leilighet. Per i dag benytter jeg kjøkkenvifte med kullfilter (resirkulering). Jeg ønsker å forbedre inneklima og funksjonalitet ved å installere en mer moderne avtrekksløsning med utvendig avkast mot nord, i 1. etasje, oppgang A. Tiltaket vil bli utført av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende tekniske krav. Jeg vil selvfølgelig sørge for at arbeidet gjennomføres på en måte som ivaretar byggets konstruksjon, estetikk og øvrige beboeres interesser. Jeg ber om styrets og sameiet vurdering og godkjenning av tiltaket, og stiller gjerne med mer info / dokumentasjon ved behov.

## Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir fullmakt til å kjerneborre hull i veggen på kortveggen av bygget mot Rosenborggaten for innstallering av avtrekksløsning til kjøkkenvifte til leilighet H0104 i oppgang A.

## Styrets vurdering:

Styret har behandlet søknaden fra Jacopo Righetti vedrørende etablering av utvendig avtrekk for kjøkkenvifte i leilighet H0104, oppgang A.

Styret har forståelse for ønsket om å forbedre inneklima og funksjonalitet i leiligheten. En utvendig avtrekksløsning vil normalt gi bedre effekt enn kullfilterløsning (resirkulering), og tiltaket kan derfor være en kvalitetsmessig oppgradering for den aktuelle seksjonen.

Samtidig innebærer tiltaket kjerneboring i yttervegg og etablering av utvendig avkast på byggets fasade mot Rosenborggaten. Dette berører byggets felles bygningsmasse og fasadeuttrykk, og må derfor vurderes nøye. Styret har særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Risiko for inngrep i bærende konstruksjon eller annen kritisk infrastruktur i veggen
- Behov for dokumentasjon på forsvarlig utførelse og tetting mot fukt og kuldebroer
- Estetiske hensyn og byggets helhetlige fasadeuttrykk
- Eventuelle støy- og luktulemper for øvrige beboere
- Ansvarsforhold knyttet til fremtidig vedlikehold og eventuelle skader

Styret forutsetter at arbeidet utføres av kvalifiserte fagfolk, og at det innhentes nødvendig dokumentasjon, herunder tekniske tegninger, beskrivelse av løsning, samt eventuell godkjenning fra relevante myndigheter dersom dette kreves. Det må også sikres at gjennomføringen ikke medfører ulemper eller kostnader for sameiet.

Styret er i utgangspunktet positive til vedtaket, forutsatt at ovennevnte forhold ivaretas og at sameiet ikke påføres økonomisk eller teknisk risiko. Styret anbefaler at en eventuell godkjenning gis med klare vilkår om dokumentasjon, ansvar og tilbakeføring ved fremtidige behov.

# FULLMAKTSSKJEMA

# ÅRSMØTE

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

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

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

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

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

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

_____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

| | |
|---|---|
| Møtedato: | torsdag, 19. mars 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18.00 |
| Møtested: | Thon Hotel Slottsparken |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marit Sandvik foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 11 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av 3 styremedlemmer

Jacopo Righetti ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Andre Karama ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Berit Myklebust ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Thale Gaupset | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Jacopo Righetti | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Berit Myklebust | På valg: 2028 |
| Styremedlem: | Andre Karama | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Wendi Kazonza | På valg: 2027 |
| Varamedlem: | Marit Sandvik | På valg: 2027 |

---

## 6. UTBEDRING AV PIPER

**Forslagstiller:**
Brita Scheel

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Utbedre pipene.

**Styrets innstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Styrets forslag til vedtak:**
Styret anbefaler at vi i første omgang fortsetter å purre på Oslo Brann og redningsetat for gjennomføring av ny feiing av pipeløpene, kartlegger hvilke leiligheter som har murt igjen pipeløpet, kartlegging av lufteluker i leilighetene (mange som har tettet igjen disse ved renovering), samt innhenter tilbud på rens av lufte- og ventilasjonskanaler.

**Vedtak:**
Styrets forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

## 7. VEDTEKTSENDRING

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Det vedtas å innta et nytt underpunkt i § 2-1 Rettslig disposisjonsrett i vedtektene, med følgende ordlyd:

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte eller ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet på kr 1 000.
Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

**Benkeforslag 1:**
Det ble foreslått av seksjon 40 -

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte eller ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet *per voksen person* på kr 1 000.
Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

**Dette forslaget ble trukket av seksjonseier.**

**Benkeforslag 2:**
Det ble foreslått av seksjon 46 -

«(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte *skal det betales et flyttegebyr på 1 000kr. Ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet per voksen person på kr 1 000 per person.*
Ved eierskifte påhviler betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostnader knyttet til inn- og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.»

**Vedtak:**
Benkeforslag 2 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

*1 seksjonseier dro mellom sak 7 og 8. Stemmeberettige er nå 10.*

## 8. FASADEENDRING

**Forslagstiller:**
Jacopo Righetti

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet gir fullmakt til å kjerneborre hull i veggen på kortveggen av bygget mot Rosenborggaten for innstallering av avtrekksløsning til kjøkkenvifte til leilighet H0104 i oppgang A.

**Styrets innstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Vedtak:**
Forslagsstillers forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

| **Møteleder:** | **Protokollvitne:** |
| --- | --- |
| Kiersten Oestreng | Marit Sandvik |

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

*20-03-2026 12:00:44 UTC*

**Undertegner**

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

**SAMEIET ROSENBORGGATEN 13** Norge

*Signert med E-signere*

*20-03-2026 11:32:53 UTC*

**Undertegner**

Dato

Marit Sandvik
Protokollvitne
maritsandvik@yahoo.fr
+4790706512

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.171.142

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Rosenborggaten 13 org. nr. 982 487 994.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 6. september 2018 og årsmøte 2. april 2019, ordinært årsmøte 10. april 2024, ordinært årsmøte 19 mars 2026.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 13 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.09.1983.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 320 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(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) Sameiebrøken bygger på areal i henhold til seksjonsbegjæringen.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig 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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Ved innflytting i en seksjon som følge av eierskifte sla det betales et flyttegebyr på 1 000kr. Ved inngåelse av nytt leieforhold, skal det betales et flyttegebyr til sameiet per voksen person på 1 000kr per person. Ved eierskifte påhilver betalingsplikten ny seksjonseier. Ved utleie påhviler betalingsplikten seksjonseier.

Flyttegebyret skal dekke sameiets merutgifter, økt slitasje på fellesarealer og felles installasjoner samt administrative kostander knyttet til inn-og utflytting.

Gebyret forfaller til betaling ved innflytting. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for varsling, innkreving og praktisering av bestemmelsen.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten 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.

(8) Dersom seksjonseier ikke selv bor i leiligheten, har seksjonseier til enhver tid plikt til å holde styret oppdatert mht. navn, e-post og telefonnummer på evt. leietaker eller beboere.

**3-2 Enerett til bruk**
Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av deler av sameiets tak til bruk som takterrasse: Seksjonsnr. 17 og 32.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlagte avtaler med de respektive seksjoner. Eneretten gjelder frem til 30.12.2047 (maksimalt 30 år fra lovens ikrafttreden).

Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

**3-3 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. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**4-1 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(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) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(10) 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.

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

**4-2 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 5-2 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. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 5-3 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.

### 5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

**5-5 Administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld**
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og Solibo AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/Solibo AS AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Solibo AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

**6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**6-1 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

**6-2 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.

**6-3 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.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, fire andre medlemmer samt en vararepresentant. Det bør tilstrebes at seksjonseiere velges til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for ett år. Gjenvalg av styremedlemmer er tiltatt.

(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.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**7-2 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.

**7-3 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.

**7-4 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.

**7-5 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.

**7-6 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. Styret kan gi prokura.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 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.

### 8-2 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.

### 8-3 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).

### 8-4 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.

**8-5 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.

**8-6 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.

(3) Godkjent protokoll fra årsmøte og annen relevant informasjon sendes seksjonseierne pr. post/e-post og legges ut på sameiets webside: rb13.no.

**8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(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.

**8-8 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.

**8-9 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.

**8-10 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 vesentlige 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.

**8-11 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.

## 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 9-2 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.

**9-3 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.

## 10 Diverse opplysninger

### 10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 10-2 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.

### 10-3 Generelle plikter

(1) 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.

(2) Melding om eierskifter skal meldes til styret for registrering. Det vil til enhver tid være den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon, herunder minimum e-post adresse, til minst én eier og ev. leietaker av den aktuelle seksjonen

# TRIVSELSREGLER FOR ROSENBORGGATEN 13

Det er vedtatt en del ordensregler som skal bidra til at det er trivelig å bo i Rosenborggaten 13. Da det er lenge siden de ble delt ut og det stadig flytter inn nye beboere som kanskje ikke kjenner disse reglene, gjentar vi noen av de viktigste:

## Den aller viktigste regelen er at man alltid må huske på at man bor i felleskap og derfor må ta hensyn til andre.

Snakk med naboen(e) for å finne en løsning begge parter kan leve med hvis du må gjøre noe som du tror kan plage naboen(e), eller hvis du plages av hva naboen gjør.

De viktigste punktene for øvrig:

1. Det skal være stille i gården mellom 23:00 og 07:00, fredag og lørdag kveld skal det være stille fra midnatt (boring, banking etc. skal ikke forekomme mellom kl 21:00 og 07:00). Hvis det må utføres arbeid på en lørdag som medfører støy, må dette skje mellom 10:00 og 16:00. Søndag: helligdag-banking-boring-etc må ikke forekomme. Gården er gammel og ikke så godt lydisolert, derfor er dette en viktig regel. Nabovarsler fritar ingen fra denne regelen. Støyen er like plagsom selv om man har varslet på forhånd. Ingen må legge festlige sammenkomster til balkongen. Husk det skal være like hyggelig å sitte på nabobalkongen. Særlig i sommerhalvåret sover de fleste med åpne vinduer og mange har sine soveværelser på "balkongsiden".

2. Kjellerdørene, både ned til kjelleren og i korridorene må alltid holdes låst for å hindre uvedkommende i å ferdes i kjelleren og dermed få adgang til alle oppgangene.

3. Søppel skal ikke "mellomlagres" utenfor entredøren. Det gir lukt og ubehag i oppgangen. Alt søppel skal inn i avfallscontaineren. Det er ikke tillatt å hensette avfall av noe slag utenfor disse. Husk å lukke etter deg. Man må om nødvendig dele opp større gjenstander eller få større mengder levert direkte til en av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner. Det er heller ikke tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i korridorene i kjelleren.

4. Ditt avfall er ditt ansvar. Dette gjelder også eventuell uønsket reklame som må legges i papircontaineren, ikke slippes på gulvet ved postkassene eller bli liggende utenfor døren til leiligheten.

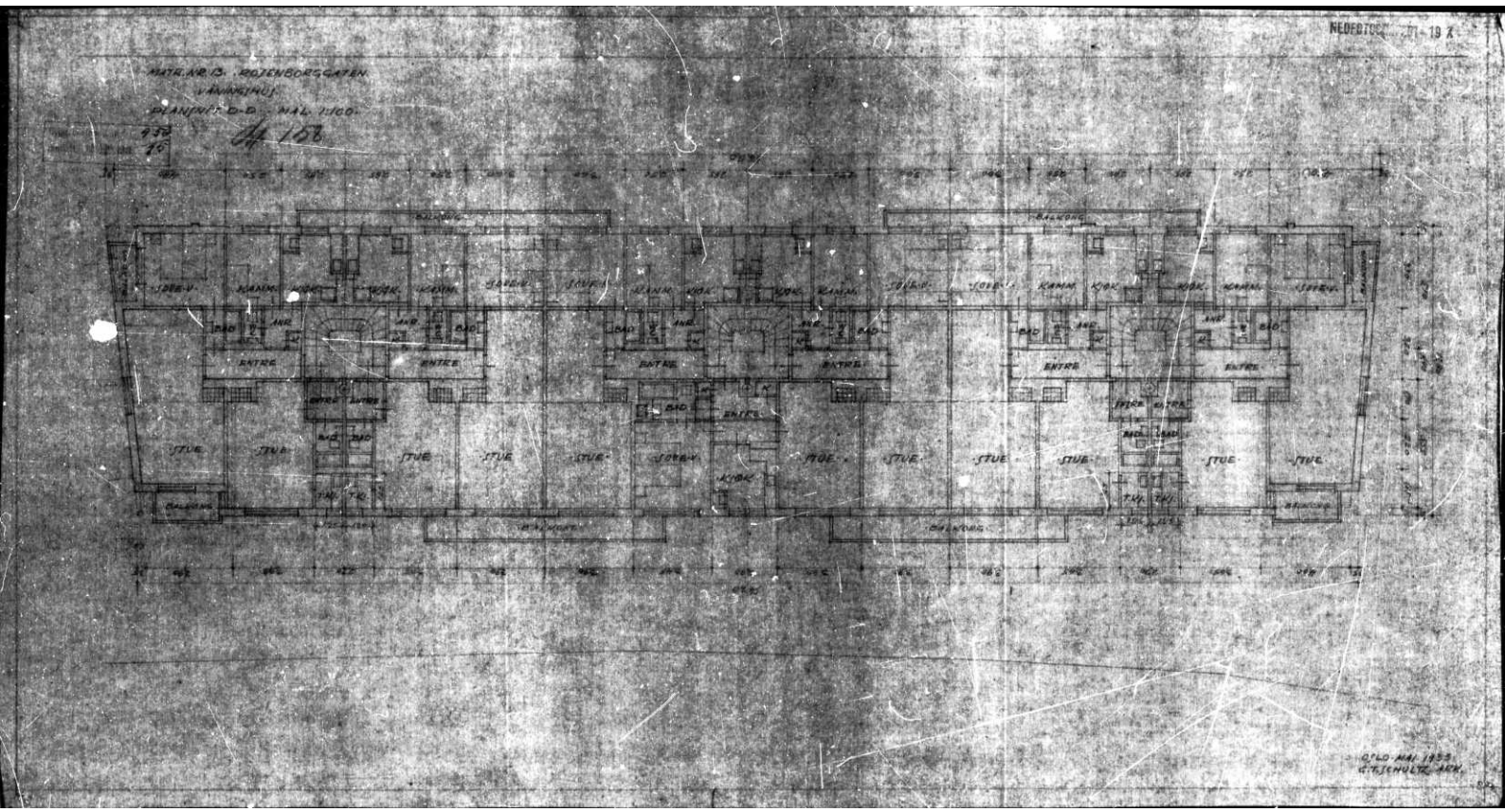
5. All parkering på gårdens område er forbudt (biler/motorsykler). Det er kun tillatt å stoppe for av-og pålessing, ellers skal området holdes fritt, slik at nødvendig transport, utrykningskjøretøy og lignende har uhindret adkomst. Unntatt fra dette er firmabiler der arbeid utføres i gården. Opplysninger om telefonnummer håndtverker kan nås på må da ligge synlig i bilen.

6. Sykkelparkering skal skje i/ved sykkelstativene. Det er særlig viktig å ikke hensette sykler i eller ved trappen mellom oppgang A og B, da parkering her hindrer fremkommeligheten for de som er dårlig til bens og bruker rekkverket.

7. Vasketider i fellesvaskeriet må overholdes og man må rydde etter seg etter bruk av vaskeriet. Ved bruk av vaskemaskin i leilighet skal sentrifugering skje før klokken 22:00.

8. Det er ikke lov å røyke i fellesareal, inkludert heis pga brannfare og til plage for andre. Anmodning til røykere om å ta hensyn til ikke røykere fra balkong som siger inn i nærliggende leiligheter.

Styret i sameiet Rosenborggaten 13


NEDBETONG
MATR.NR.13 · ROTENBORGGATEN
VANNKNUT
PLANPRIS D-D MÅL 1:100
Tgn 168
STUE
KJØK.
KANAL
BAD
INN.
ENTRE
BALKONG
OSLO MAI 1953
G.T.SCHULTZ ARK.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534152
Deres ref: 9256221

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 320.

Vi viser til bestilling av 02.06.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 320.

**GNR. 214 BNR. 320**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.1885.

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

**1878 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

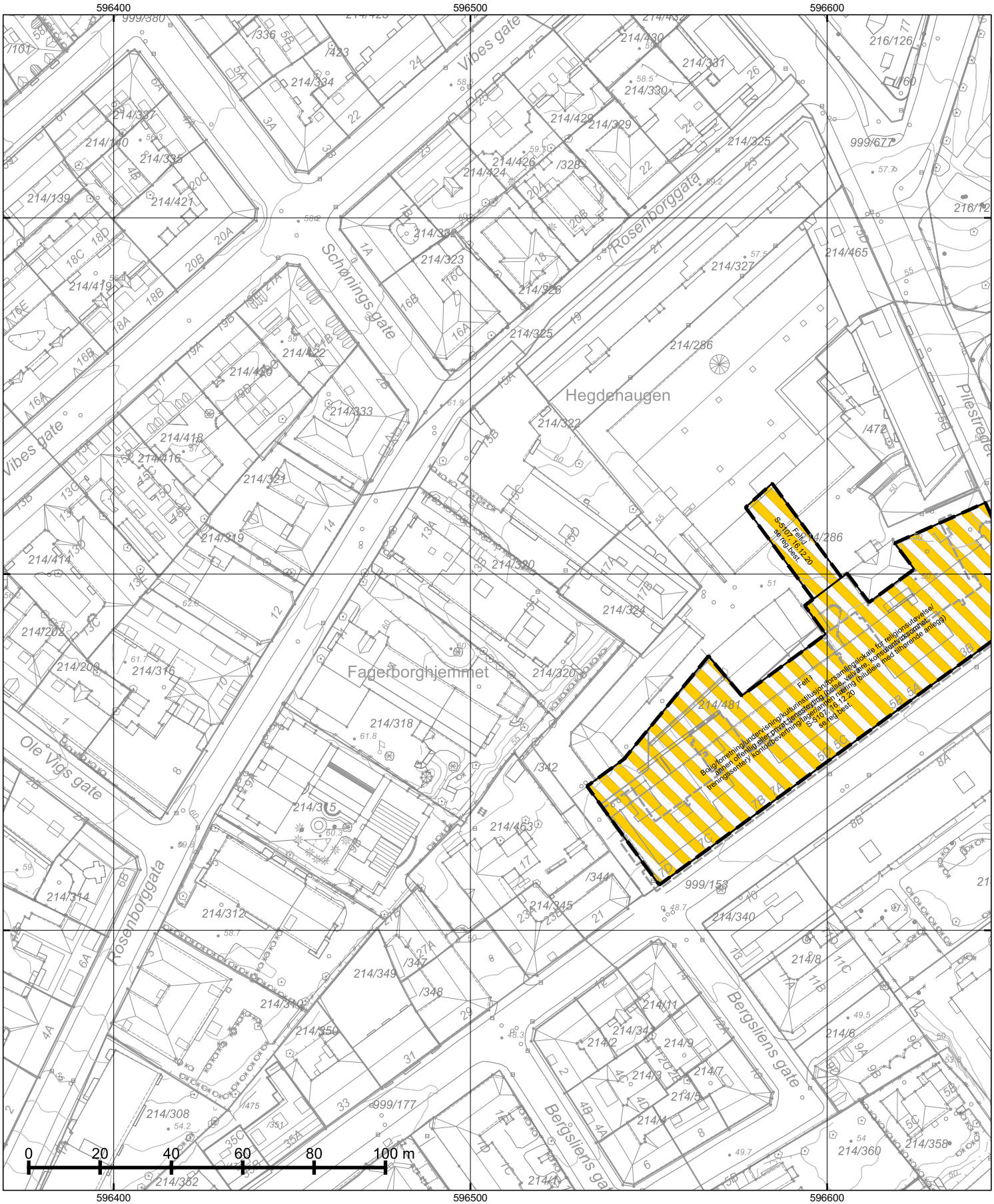
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og bygningsetaten




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

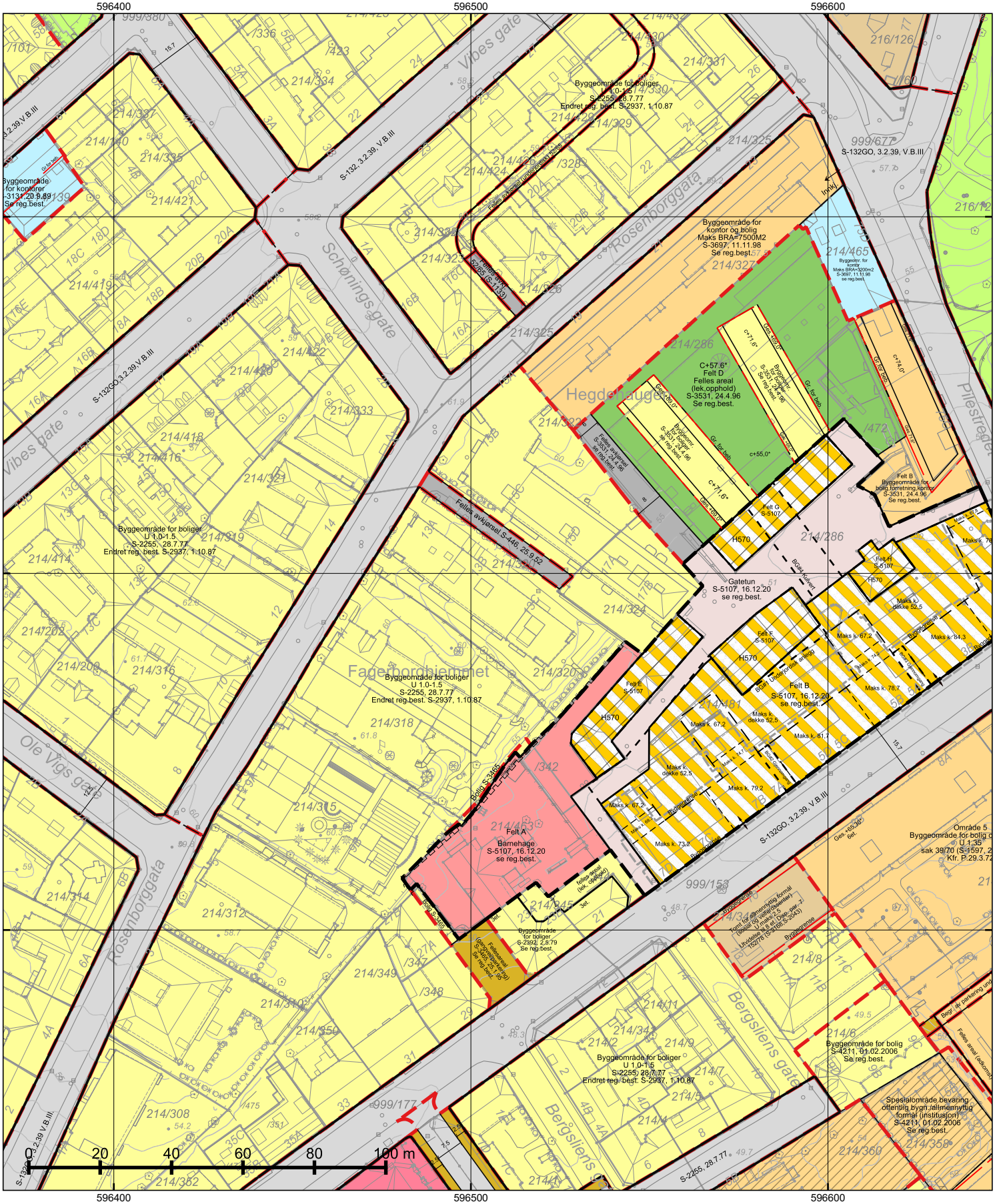
## Reguleringskart

**– 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: 158888/ 86534152
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/320

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: 02.06.2026
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: 158888/ 86534152
Adresse: Rosenborggata 13
Gnr/Bnr: 214/320
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

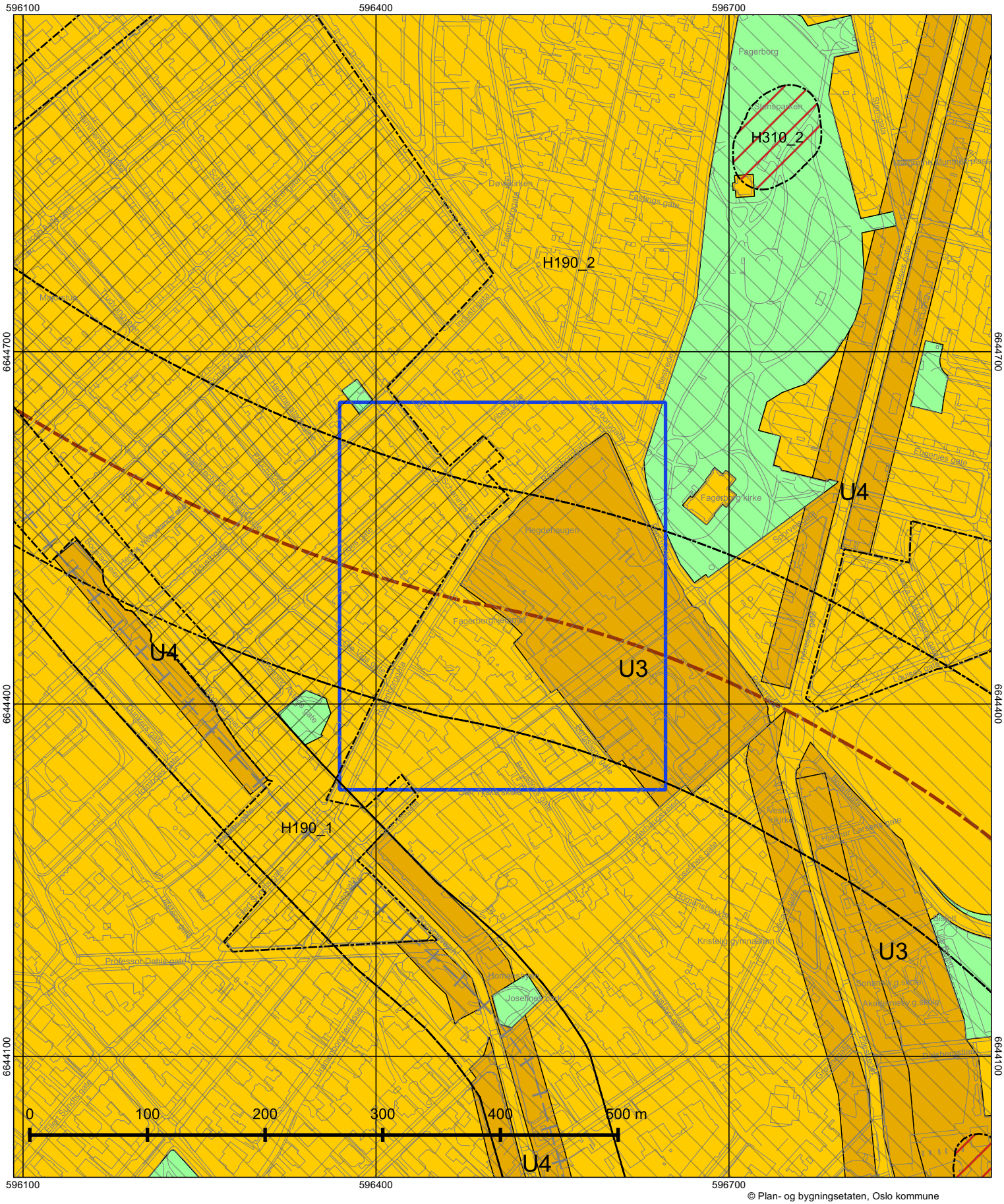
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158888/86534152
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



# Ekspedisjons-Dokument.

angående

på matr.nr. 13 Rosenborggaten.

Innlevert Attestert

N/MS.
J.nr. 956/1935.

Ad: 13 Rosenborggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 15-25.

Gesimshöiden vedtatt i reguleringsrådets möte 12.mars 1935 men bebyggelsesplan og vedtekter er ikke endelig vedtatt og stadfestet. Kotehöider for gesimser er påfört blad 10.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

~~A: § 66,1 for avvikelse fra byggelinjen.~~

B: § 65,1 for at bygningen ikke utföres i full fasadelengde.

C: § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

D: § 89,3 for mer enn 3 etasjer med 1 trapp.

E: § 3,1 c for utvendige vegger i 1½ sten i 1 og 2 etasjer.

Der tiltrenges bygningsrådets undtagelse fra:

F: § 85 for åpning i brannvegg i kjeller.

G: § 104,2 for at etasjehöiden i lyset er 2,50 m.

~~H: § 104,5 og 6 for takjökkenet.~~

J: § 67c for balkongenes fundspring og samlet lengde mere enn 1/3 av fasadens lengde

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og tinglesés.
2. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

# 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 13 B, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 320, Snr. 26, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260349


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Helene Vågen

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 920 96 304

**E-post:** helene.vagen@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.

---