PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ROSENBORGGATA 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

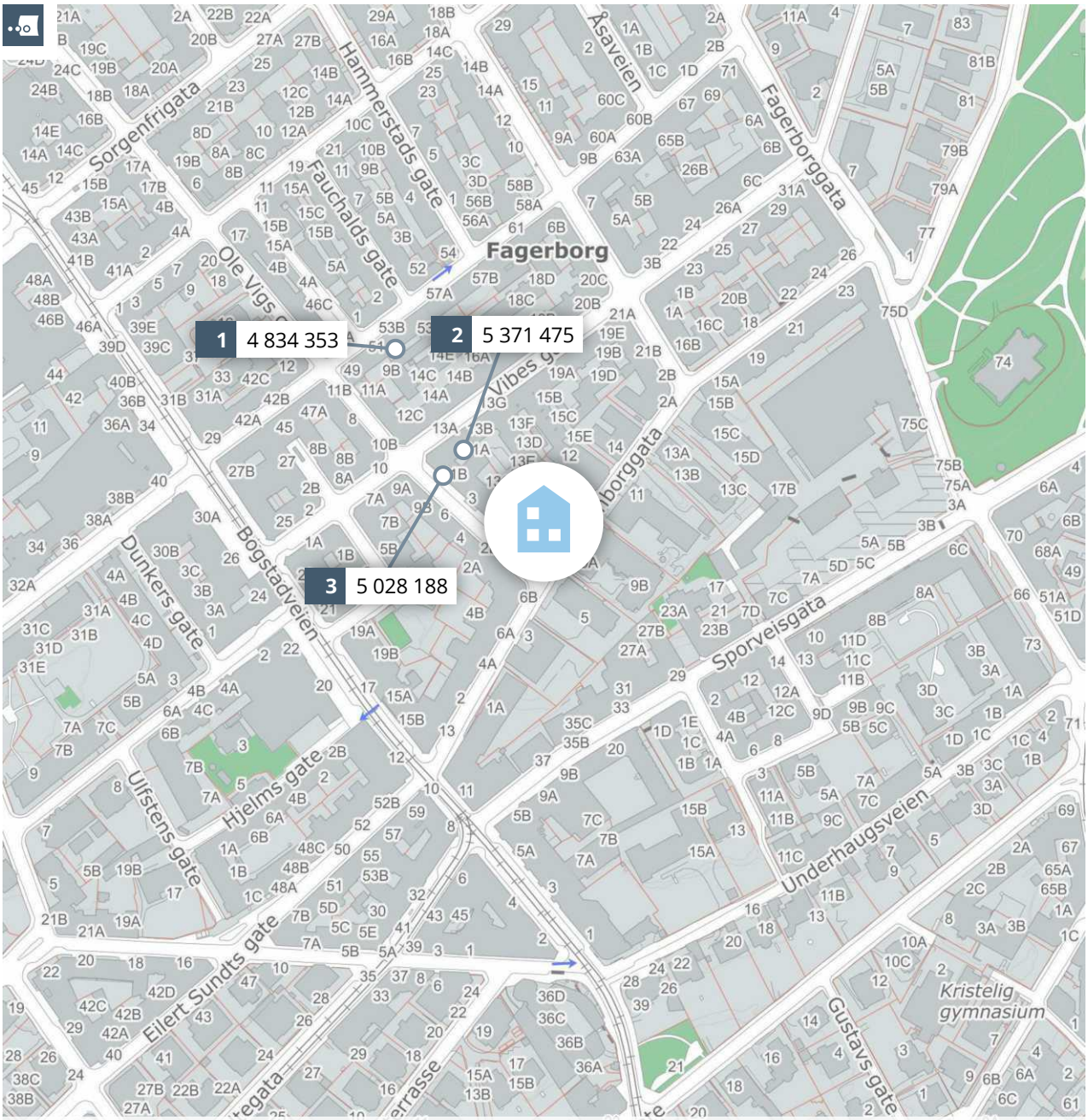
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 18.09.2026

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: Peter Hørte Lunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 8, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 214 BNR 316 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 5

Verdivurdert til

4 900 000

114 609	5 014 609	119 395
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	3 966
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Industrigata 53 A 38 m²	1880	3. etg	2 sov	30.10.2024	4 700 000	**4 800 000**	34 353	4 834 353	**127 220**
2	Vibes gate 11 A 42 m²	1893	2. etg	2 sov	04.08.2026	5 500 000	**5 200 000**	171 475	5 371 475	**127 892**
3	Vibes gate 11 B 38 m²	1893	2. etg	1 sov	09.02.2026	4 750 000	**4 800 000**	228 188	5 028 188	**132 321**

Gjennomgående 3-roms leilighet med praktisk planløsning, sentralt beliggende i Oslo.

Leiligheten ble oppgradert i 2014 med blant annet nytt kjøkken og nye overflater. I forbindelse med oppgraderingen ble kjøkkenet flyttet inn i stuen, noe som ga mulighet for et ekstra soverom.

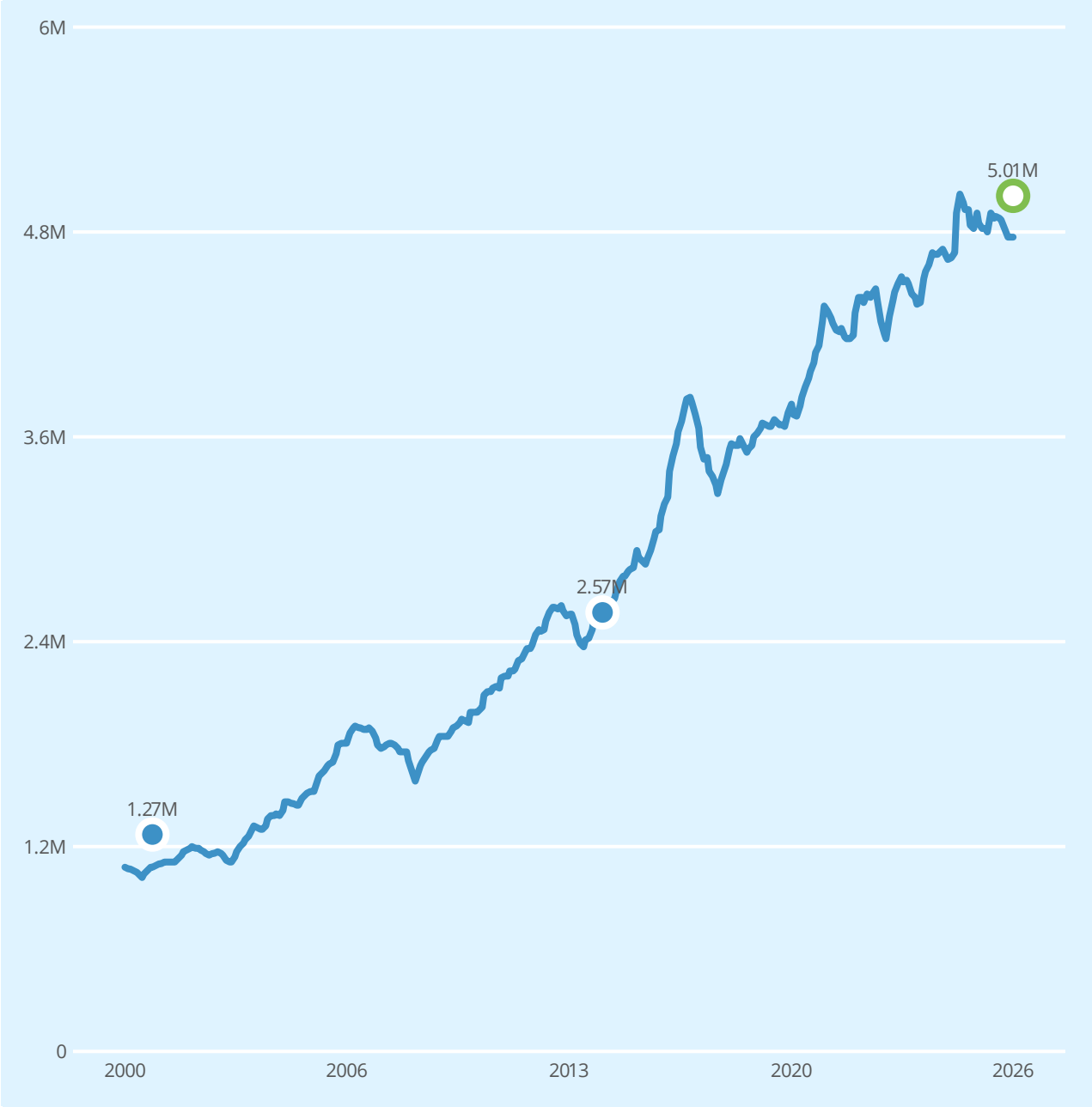
Leiligheten består av entré, to soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2014	02.07.2014	03.09.2014	2 250 000	2 560 000	7 741	2 567 741	1
23.03.2001		23.03.2001	-	1 275 000	-	1 275 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siden sist omsetning har leiligheten blitt pusset opp og fått et soverom til. Markedet har også gått opp vesentlig siden sist.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 771 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.7M
6.5M
6 249 000 Prisantydning i snitt
6 113 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

125 770 HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 408 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 395 Rosenborggata 8 Totalpris 5 014 609

Tilstandsrapport

Rosenborggata 8 , 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 316, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26221 **Eiendomsverdi ref nr:** PI4233

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, slemmet, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre. Bygningen er oppført over 4 etasjer med dels flat takkonstruksjon og kjelleretasje i tillegg.

–

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: 1894

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,98 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, stålhåndtak, overskap med benkebelysning og børstet stålplate på vegg. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og avtrekksvifte fra Ikea samt stekeovn fra AEG.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Både synlige og skjulte vannrør av både rør i rør og kobber.
Det er felles stoppekran i kjeller.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon på bad, mekanisk avtrekk på kjøkken og tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 5 fordelingskurser.
Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Det er felles callinganlegg fra Defigo med video tilkoblet smarttelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

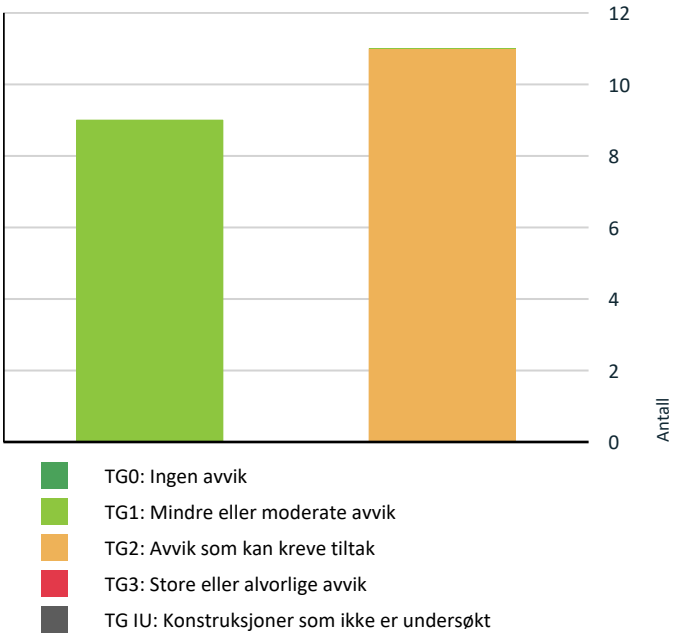
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er opprinnelig fra slutten av 1800-tallet og har på et tidspunkt i løpet av 1900-tallet fått etablert bad og toalett inne i leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen. Dette er imidlertid et forhold som er vanlig i bygårder fra perioden, hvor opprinnelig toalettløsning ofte var plassert i trappeoppgang eller bakgård, og senere flyttet inn i den enkelte boenhet som del av modernisering av bygningsmassen. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltaket er etablert i en periode hvor søknadsplikt enten ikke forelå eller ikke ble praktisert på samme måte som etter dagens regelverk. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

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.

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 takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - lite soverom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

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 takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass.
Vinduene er genrelt utadslående.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har oppnådd høy alder og viser tegn til slitasje, malingsavflassing og redusert funksjon. Det må påregnes redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har en-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom.

–

Liten svikt i parketten i forkant av badet.

TG 2 Overflater - gulv - lite soverom

Beskrivelse

En-stavs parkettgulv.

Vurdering av avvik:
• Gulvet i det lille soverommet innehar bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert slitasje på parkettgulvet, med overflateslitasje og eventuelle mindre merker som følge av bruk. Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men videre bruk vil kunne medføre ytterligere slitasje. Det anbefales å vurdere overflatebehandling, sliping eller utskifting av parketten avhengig av slitasjens omfang og ønsket resultat.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,98 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 20 mm på det store soverommet og ca 27 mm i stuen.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lakkerte profilerte innerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Den anbefalte brukstiden på badet vurderes til å ha passert så det må påregnes oppussing av bad. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing/oppgradering anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 15x15cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er registert slitasje på fliser og fuger, og riss i fuger samt ufagmessig avslutning rundt ventil i taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden. Slitasje, riss og åpning i fuger på fuger/fliser kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller fuger åpner seg mer enn det er nå kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Hvite 15x15cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje på fliser og fuger samt utilstrekkelig fall lokalt i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid og utilstrekkelig fall til sluk slik at vann etter dusjing blir liggende. Dersom slitasjen øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rustfritt stålsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent alder på underliggende tettesjikt/membran og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tettesjikt/membran kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med ett-greps armatur i krom.
Veggmontert speilskap med belysning.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Bunnsvill er av stål. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, stålhåndtak, overskap med benkebelysning og børstet stålplate på vegg. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og avtrekksvifte fra Ikea samt stekeovn fra AEG.

–

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Selger opplyser at kjøkkenet ble flyttet rundt 2014. Usikkert om det skulle være montert den gang iht regelverk. Komfyrvakt bør monteres for å være i tråd med dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er delaminering på benkeplaten rundt vasken.

Konsekvens/tiltak
• Delaminering av benkeplaten rundt vasken kan medføre at fukt trenger inn i materialet og føre til videre svelling, nedbrytning og ytterligere delaminering. Området er særlig utsatt for vannpåvirkning ved bruk av vasken. Det anbefales å begrense vannbelastningen og sørge for at området holdes tørt. Skadet del av benkeplaten bør utbedres eller benkeplaten skiftes dersom skaden utvikler seg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Både synlige og skjulte vannrør av både rør i rør og kobber.
Det er felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Innvendige vannrør er utført i kobber og er av en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre kobberrør har økt risiko for korrosjon, irrdannelse og punktlekkasjer. Levetidsbetraktninger tilsier at anlegget nærmer seg forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje på rørsystemet. Risikoen øker med anleggets alder, selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørstrekk, koblinger og gjennomføringer.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon på bad, mekanisk avtrekk på kjøkken og tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved bruk av kjøkkenviften registreres noe luftbevegelse ut via ventilen på badet.
Naturlig oppdriftsventilasjon på bad med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Ved bruk av kjøkkenviften registreres noe luftbevegelse ut via ventilen på badet. Dette kan medføre redusert eller uforutsigbar avtrekksfunksjon på badet når kjøkkenviften er i bruk. Det bør undersøkes om tilkobling av avtrekksrør kan endres slik at det ikke tilkommer luft på badet ved bruk av kjøkkenavtrekk. Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

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.

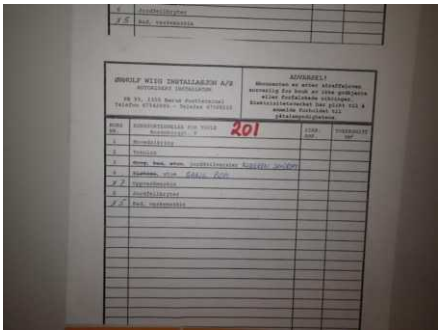
Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 5 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte selv om selger opplyser at arbeid i selgers eie kun er utført av autorisert elektriker, og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det bør derfor vurderes en kontroll av det derfor elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles callinganlegg fra Defigo med video tilkoblet smarttelefon.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte selv om selger opplyser at arbeid i selgers eie kun er utført av autorisert elektriker, og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det bør derfor vurderes en kontroll av det derfor elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

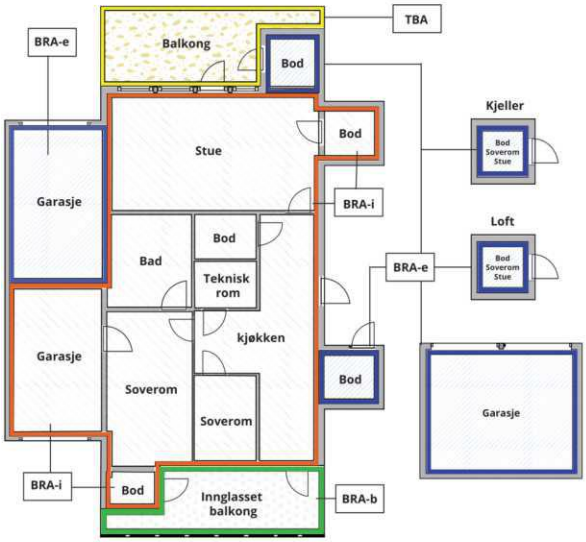
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
2. Etasje	42			42	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**42**	**3**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 m2.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er opprinnelig fra slutten av 1800-tallet og har på et tidspunkt i løpet av 1900-tallet fått etablert bad og toalett inne i leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen. Dette er imidlertid et forhold som er vanlig i bygårder fra perioden, hvor opprinnelig toalettløsning ofte var plassert i trappeoppgang eller bakgård, og senere flyttet inn i den enkelte boenhet som del av modernisering av bygningsmassen. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltaket er etablert i en periode hvor søknadsplikt enten ikke forelå eller ikke ble praktisert på samme måte som etter dagens regelverk. Forholdet bør eventuelt avklares nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

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
14.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Andreas Hartmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	316		9	1742 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 8

Hjemmelshaver
Hartmann Andreas

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rosenborggata 8-10	43 / 2958	USBL	984929560

Felles gjeld:
Kr. 114 609 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Rosenborggata 8-10 i Bydel Frogner.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 2. etasje. 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 1742 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3966,31,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, bredbånd 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
Fremtind Forsikring AS	23490214			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.09.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.09.2026	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
Plantegninger	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260510
Addresse	Rosenborggata 8		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Hartmann		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88526410

Våtrom

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

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

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:

Kjøkkenet ble flyttet fra den ene siden av badet til den andre. Det var derfor fortsatt tilgang til vann fra felles vegg, så det måtte ikke gjøres mye

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker gjorde små-ting type tilkobling av armaturer, avløp fra vask etc. - Tomasz Bielecki 90058189 - Stabekk Byggservice.Noe arbeid kan også ha vært gjort av Martin i Moleda Rørleggerteknikk 41158163, eller Rune i Røa Rør 98177777

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

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

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

Sameiet har hatt fagfolk via Oslo fasade som har fikset fasaden i perioden 2022-2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oslo fasade

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:

Litt arbeid med flytting av kjøkkenet. bare installasjon av noen uttak og vifte til kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kristian Ringen 90865630. Jeg hørte at han dessverre omkom for none år siden

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

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

Installasjon av kjøkkenvifte

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kristian Ringen 90865630. Jeg hørte at han dessverre omkom for none år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble lagt gulv i leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Er en bod i kjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 09.09.2026

Signert av *Andreas Hartmann*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rosenborggata 8

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 1 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km	
Heltberg Bislett	9 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.3 km	
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km	

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km	
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.4 km	
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	3 min	
Rema 1000 Sporveisgata	4 min	

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Boots apotek Bogstadveien	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

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

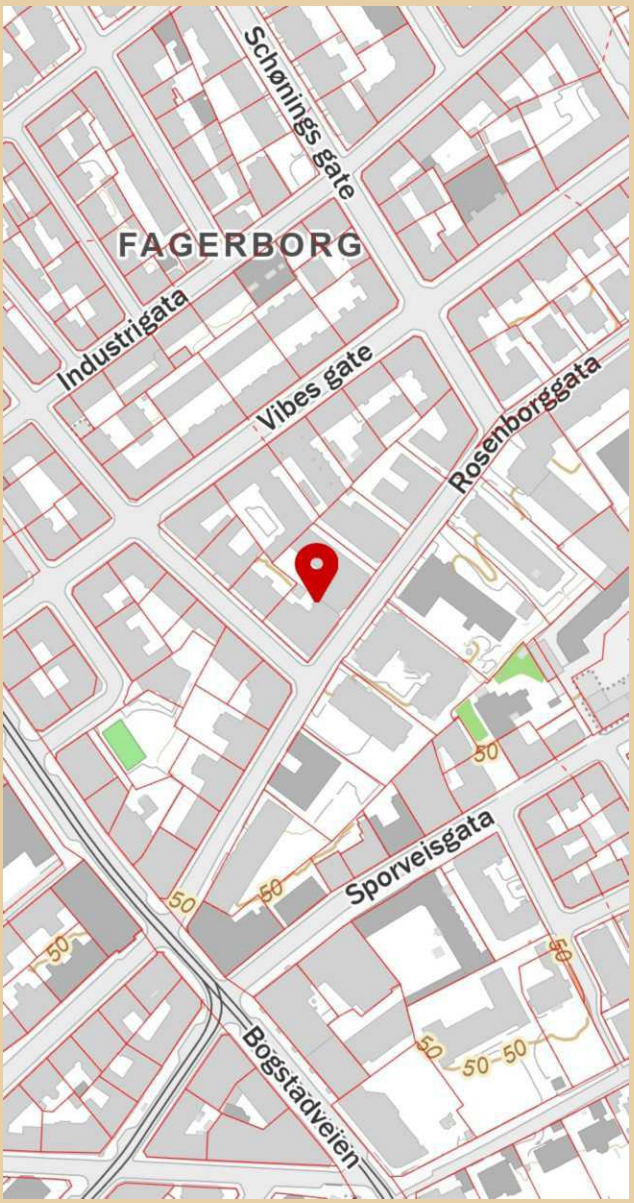
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Rosenborggata 8

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Heltberg Bislett	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	3 min
Rema 1000 Sporveisgata	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Boots apotek Bogstadveien	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

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

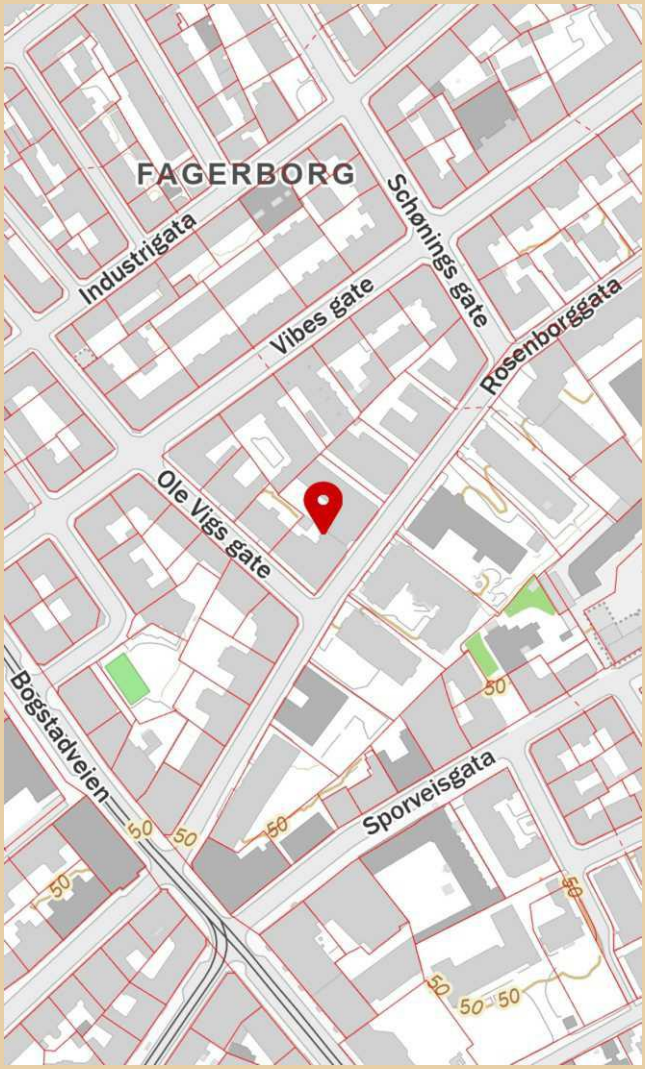
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Rosenborggata 8

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Heltberg Bislett	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vibes gate - 11151	3 min
Vibes gate - 11149	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

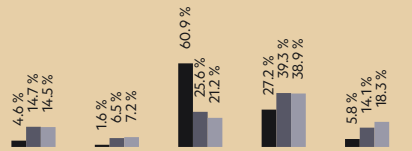
BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	3 min
Rema 1000 Sporveisgata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 57/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

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

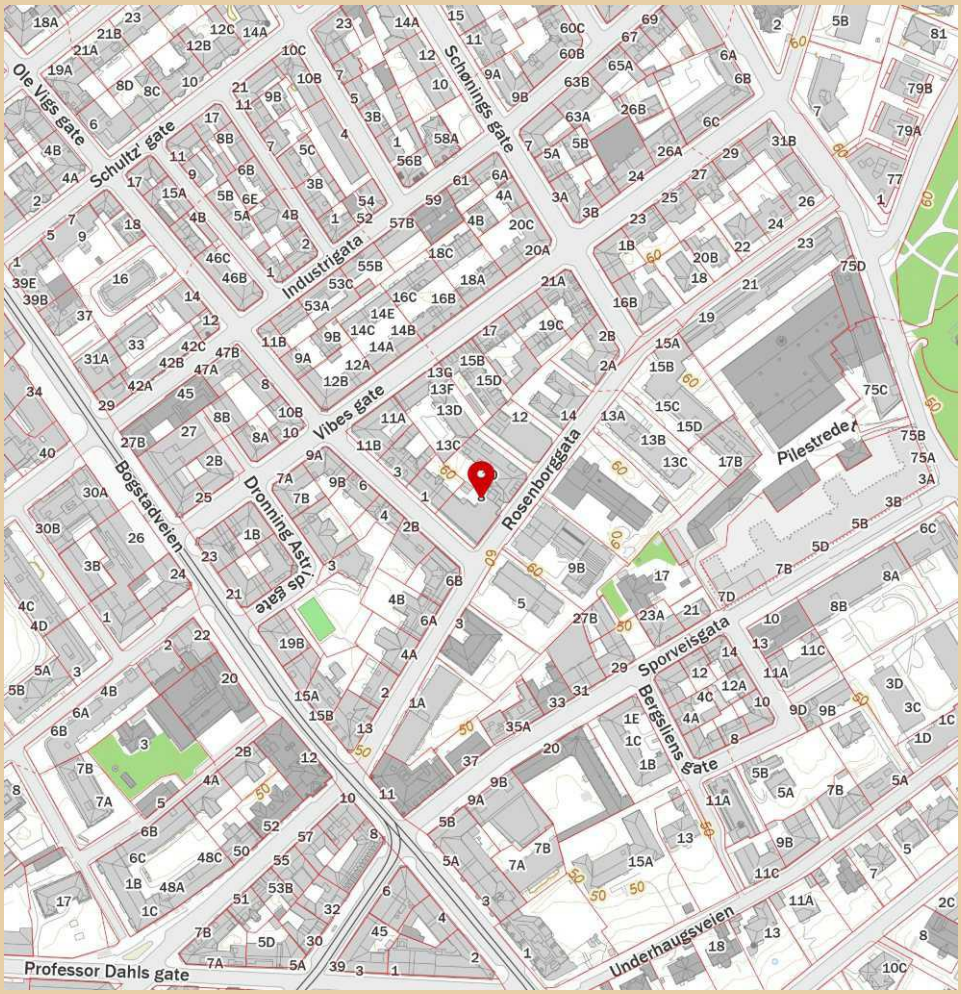
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



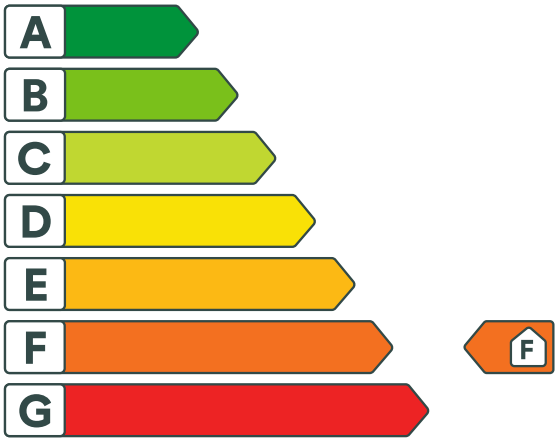
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Rosenborggata 8, 0356 OSLO	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-353576**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518099**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **316**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
282,13

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggata 8-10		**Vår ref.:**	2568/9	**Fødselsdato eier:**	23.06.1992
Rosenborggata 8		**Type:**	Boligsameie		
0356 OSLO		**Eiere:**	Andreas Hartmann		
Organisasjonsnr:	984 929 560	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 966,31**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 822
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	144,31

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	114 609	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	7 886 974,09	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162048616, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 232

Saldo per 06.09.2026: 7 886 974

Andel av saldo: 114 610

Første termin/første avdrag: 01.05.2026 (siste termin 01.01.2046)

Refinansiering av gmlt lån + opplåning til bunnledninger

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eivind Berg
Adresse:	Holtveien 3B
Postnr/-sted:	1177 OSLO
Telefon:	Mob.: 90032570
E-post:	eivindberg@me.com
Webside:	https://www.r810.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 06.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	214/316 - seksjon:9		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1742.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	23490214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	01.09.2014	SSBnr:	H0106

Boligopplysninger:

Sameiet Rosenborggata 8-10	**Vår ref.:**	2568/9	**Fødselsdato eier:**	23.06.1992
Rosenborggata 8	**Type:**	Boligsameie		
0356 OSLO	**Eiere:**	Andreas Hartmann		

Organisasjonsnr: 984 929 560

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.26 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2025. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Hurd Økonomi og Regnskap AS, Eivind Berg - eivind@r810.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husordensregler Rosenborggt. 8 &10

Husordensregler Rosenborggata 8-10

1. Innvendige og utvendige fellesarealer må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere.

2. Skader på fellesareal må betales av den ansvarlige sameier som forvolder skaden.

3. Søppel skal pakkes godt inn og sorteres i søppelcontainerene. Det skal ikke hensettes flasker, esker, møbler ol. på bakken rundt.

4. Biler skal ikke parkeres i bakgården, i innkjørselen eller i gaten foran innkjørelsen, med mindre det er kort opphold for av og pålessing uten å sperre for andre beboere. Send mail til styre@r810.no eller ring for parkeringstillatelse.

   Uten parkeringstillatelse vil kjøretøyet borttaues uten forvarsel.

5. Alle endringer som berører gårdens fellesarealer må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Ved brudd på dette kan styret kreve at disse endringer rettes for eiers egen regning.

6. Alle postkasser skal ha navnskilt etter sameiets fastsatte standarder.

7. Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang og forbud mot å lufte husdyr på fellesarealer, f.eks gressplen i bakgård. Ved uhell er eier ansvarlig for å fjerne dette.

   Brudd eller overtredelser blir fakturert med 1000kr til seksjonseier.

8. Støy skal IKKE forekomme mellom kl 23.00 og 07.00. De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området forøvrig ikke volder ubehag eller skade for de øvrige beboere.

9. Enhver beboer plikter å sjekke at ytterdører og kjellerdører til enhver tid er låst.

10. Røyking forbudt på fellesareal innendørs.

11. Vinduer i fellesareal må holdes lukket til enhver tid.

12. Vann- og brannskader skal informeres til styret.

13. Det arrangeres vår- og høstdugnad hvert år. Det gjøres først og fremst for å vedlikeholde fellesarealer samtidig som det er en fin mulighet for beboere å bidra til felleskapet. Oppmøte belønnes derfor med 300kr i reduksjon på husleien for påfølgende måned.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Rosenborggaten 8-10

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ekstraordinært årsmøte 13.10.2020

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Rosenborggata 8-10.
Sameiet omfatter eiendommen Rosenborggata 8-10, gnr 214, bnr 316 i Oslo kommune,

§ 2 Sameiebrøk

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøtet

§ 4 Om sameiermøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk, Jfr. esl. § 37.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8 Gjennomføring av sameiermøtet

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet og, gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Habilitetsregler

§ 12 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 13 registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 14 revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen behørlig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 17 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved utskiftning av kjøkkenventilator må ventilator være av type som fungerer opp mot borettslagets sitt ventilasjonsanlegg. F.eks. Flexit Tradition -S, avtrekkshette for sentralavtrekk.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Seksjon 33 (næringsarealet i Rosenborggata 8) skal ikke belastes fellesutgift knyttet til heisdrift, trappevask, lys/varme og kabel-TV. Øvrige utgifter belastes i henhold til sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 21 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 22 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

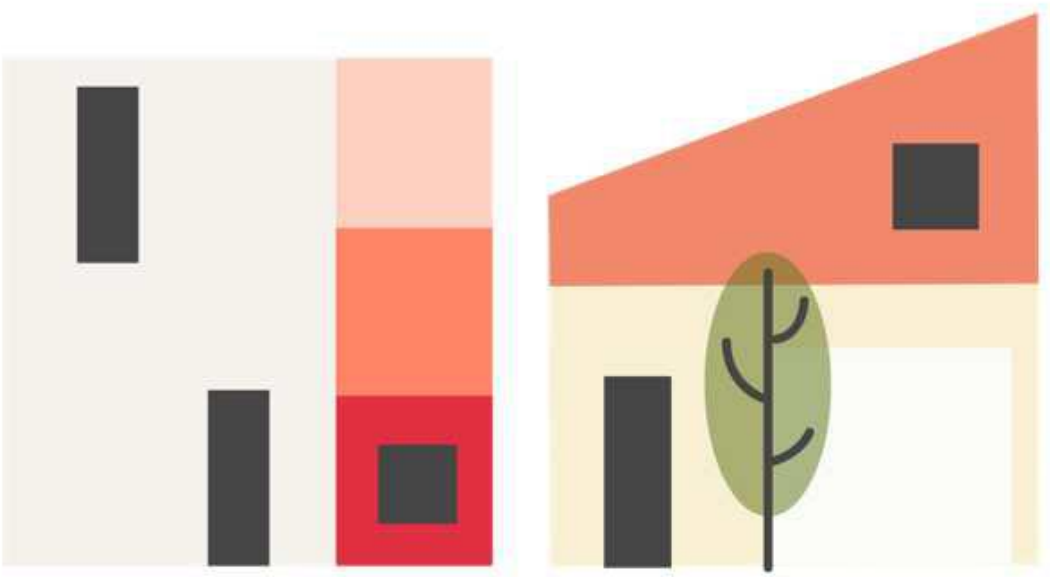
Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 23 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet gjelder følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.



INNKALLING 2026

Sameiet Rosenborggata 8-10

Mandag 11.05.2026 kl. 17:00

R10 Inngang

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggata 8-10

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - R10 Inngang

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Rosenborggata 8-10 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 140 000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

USBL har fremforhandlet en rammeavtale med KPMG. KPMG kan tilby revisjon av vårt sameie. Bruk av felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til USBLs foretrukne revisor KPMG.

Forslag til vedtak: Bytte av revisor til KPMG for sameie.

Styrets innstilling: Vi har i dag EY og sist oppdaterte pris pr.19.03.2026 var på kr.24.687 inkl.mva). Det har kommet tilbud via USBL om at samarbeidsparter KPMG kan tilby samme tjenesten til kr.8.968 inkl.mva! Felleskapet må stemme over dette

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

USBL tilbyr løsning for individuell nedbetaling av fellesgjeld per seksjon.

Her er litt info om muligheten fra USBL;

Tilrettelegging av individuell nedbetaling i sameie Usbl tilbyr full individualisert nedbetaling av fellesgjelden i sameie Usbl tilbyr å tilrettelegge for førtidig nedbetaling av fellesgjeld for enkeltseksjoner i sameier. Dette innebærer at seksjonseiere som ønsker det, får mulighet til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld, helt eller delvis, før ordinær forfallstid. Fellesgjelden er den gjelden sameiet har overfor banken, og betjenes normalt gjennom felleskostnadene. Ved førtidig nedbetaling kan seksjonseier redusere sine månedlige felleskostnader tilsvarende den nedbetalte andelen av gjelden. Førtidig nedbetaling av sameiets fellesgjeld krever vedtak i sameiets årsmøte og bør hjemles i vedtektene. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr. 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per

nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Viktig informasjon:

• Et lån omfattet av denne avtalen kan ikke opplånes eller endre løpetid.

• Det kan tilkomme gebyr fra banken ved førtidig nedbetaling av lån.

• Det etableres ikke sikkerhet for seksjonseiers innbetaling.

• Ved mislighold eller økonomiske utfordringer i sameiet, kan ikke den innbetalte andelen tilbakeføres, og seksjonseiers innbetalte beløp kan gå tapt ved eventuell konkurs i sameiet.

Etableringsgebyr for R810 Sameie:

Kr 24 100 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger. Årlig oppfølging:

• Kr 13 175 eks mva for årlig oppfølging av sameier med mellom 41 – 100 boliger. Årlig oppfølgning faktureres månedlig sammen med forretningsførerhonoraret. Kostnad for eier per nedbetaling: kr 3 765,- inkl. mva.

Forslag til vedtak: Sameiet inngår IN avtale med USBL

Styrets innstilling: Styret foreslår at årsmøtet stemmer over innføring av ordningen, som vil gi økt fleksibilitet for den enkelte uten ulempe for øvrige seksjonseiere. Mulige fordeler inkluderer lavere rente og mulighet for helt eller delvis innfrielse av egen andel.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Berg, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Andreas Hartmann, Valgt fra 02.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Celine Nordgård, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Eivind Berg ønsker å gi stafettpinnen videre om noen kunne tenke seg å overta rollen som styreleder.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

6.2 Valg av styremedlem

Andreas hartmann er på valg.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

STYRETS ARBEID 2025/2026

❖ Brannrelaterte forhold

Styret kan bekrefte at byggets branntekniske systemer i rapporteringsperioden har fungert tilfredsstillende.

- Alarmsentralen har vært i stabil drift etter at nødvendige patroner ble skiftet den 14.01.2025 av Theodor Amundsen, VELUX/BRAMO. Det har ikke vært registrert driftsavvik etter dette tiltaket.
- Den 13.07.2025 ble det utløst røykvarsling i seksjon R10-106. Brannvesenet rykket ut og foretok inspeksjon. Hendelsen ble klassifisert som en falsk alarm / «kun varsling», uten påvist brann eller skade.

❖ Dugnad og håndtering av avfall / søppelhåndtering

- Ordinære dugnader ble gjennomført henholdsvis

  02.06.2025 (vårdugnad) og 12.10.2025 (høstdugnad).
- Styret registrerer fortsatt utfordringer knyttet til ulovlig hensetning av løsøre på fellesarealer, i stedet for levering til godkjent gjenvinningsstasjon. Dette skjer til tross for etablert kameraovervåkning, og anses som gjentakende brudd på ordensreglementet.
- Søppelhuset har vært gjenstand for jevnlig rydding og manuell feiing, og fremstår i normal driftstilstand ved rapporteringsperiodens slutt.

❖ Fellesareal mot Ole Vigs gate langs næringslokalet

Nyopprettet P-plass er vedtatt utleid i henhold til årsmøtevedtak 02.06.2025, med opprinnelig leiepris kr 6.000 pr. mnd. (3 års kontrakt, 3 måneders gjensidig oppsigelse).
• Næringsseksjonseier ble tilbudt leie først og fremla mot tilbud på kr 5.000 pr. mnd.
• Øvrige sameiere er forespurt uten at det er meldt interesse. Styret har derfor besluttet å inngå leieavtale til kr 5.000 pr. mnd.
• I tilknytning til leieforholdet er nødvendige tilpasninger gjennomført, herunder kapping av steinvegg og fortauskant samt asfaltering, for å sikre forsvarlig og funksjonell inn- og utkjøring. Arbeidet er utført i 2026.

❖ Generelle administrative forhold

Styret har i perioden gjennomført følgende administrative oppdateringer og rutiner:

- Leverandørlisten er oppdatert med gjeldende kontaktinformasjon, inkludert telefonnummer og e-postadresser.
- Håndtering og oppsett av julebelysning er gjennomført i henhold til etablert praksis.
- Sameierlisten er løpende oppdatert, og nye registreringsskjemaer er etablert på www.r810.no for strukturert registrering..
- Beboerlisten for R810 oppdateres kontinuerlig ved endringer.
- Leietakeroversikt er ajourført både i webbasert system (https://webadmin.defigo.no/) samt i intern Excel-oversikt for kontroll og redundans.

❖ **Digital kommunikasjon**

- Styret har i perioden videreført og styrket digital informasjonsformidling gjennom sameiets hjemmeside.
- Hjemmesiden www.r810.no oppdateres jevnlig med relevant informasjon for beboere og sameiere. Det er særlig lagt vekt på at siden skal fungere som en selvhjelpsportal, og styret oppfordrer samtlige beboere til å benytte denne før henvendelser rettes til styret.
- Forslag til nytt innhold på hjemmesiden skal sendes normalt til styret via styre@r810.no for vurdering og eventuell publisering.

❖ **Inngangsdører og sikkerhetsmessige forhold**

- Dørene er blitt smurt opp, demontert og reparert eller skiftet av vaktmester.
- Alt utover dette har vår leverandør Lås & Nøkkel Majorstua blitt engasjert.

❖ **Vaktmestertjenester**

- Vaktmestertjenester utføres av DSN AS.
- Styret anser dagens tjeneste som tilfredsstillende og funksjonell for sameiets behov.

❖ **Trappevask**

- Utføres av Maximum Service AS.
- Det bemerkes særlig positiv effekt av støvsuging i inngangspartier i vinterhalvåret, spesielt ved heis områder og heis dører.
- Tiltaket har bidratt til redusert forekomst av heisstopp og redusert behov for kostbare reparasjoner på heis-dører. Tjenesten vurderes samlet sett som tilfredsstillende og skadeforebyggende.

❖ **Kjellerbelysning i fellesarealer**

Styret har behandlet langvarige utfordringer knyttet til utilstrekkelig belysning i kjellerområdene.

- Problemstillingen har vært gjentakende påpekt av beboere over tid.
- På ekstraordinært årsmøte 28.04.2025 ble det besluttet å oppgradere belysningen til LED-armaturer med PIR-sensor i både R10- og R8-kjeller.
- Tiltaket er gjennomført i sin helhet og fungerer etter hensikten, med flere positive tilbakemeldinger fra brukerne.

❖ **Leverandøravtale – låsesmed**

- Sameiet har en løpende og mangeårig leverandøravtale med AS Servicesentralen Lås og Nøkkel (SLNM), Majorstuen.
- Kontaktinformasjon er tilgjengelig på sameiets hjemmeside www.r810.no under «Oppslagstavlen»
- På oppfordring fra styret er det fremlagt LAN- og K-lister som dokumentasjon for intern kontroll og oversikt over låssystemet. Låsplan er tilgjengelig for berettigede ved behov.
- Det har i perioden vært enkelte utfordringer med åpning av dører i R8 og R10.

❖ **Porttelefonsystem – DEFIGO**

Sameiet benytter DEFIGO som leverandør av porttelefonsystem.

- To av fire DEFIGO-paneler (R10 og R8x) ble stjålet i perioden. Nye paneler ble kostnadsfritt montert 21.02.2025 (supportsak 31579).
- Leverandør har i ettertid opplyst at fremtidige tyverier og hærverk ikke dekkes, og vil måtte håndteres via sameiets bygningsforsikring.
- Som kompensasjon ble det gitt kredit for fire måneders leie i perioden systemet var ute av drift.
- Det er montert ny sikkerhetsramme uten kostnad for å redusere risiko for fremtidig skade og tyveri.
- Sameiet har serviceavtale på systemet, og skader omfattes normalt av bygningsforsikring hos DNB/Fremtind.
- Nye beboere og registrerte leietakere benytter DEFIGO-appen for tilgang. Brukerveiledning er tilgjengelig på www.r810.no.
- Styret bistår kun i begrenset grad med registrering utenfor leverandørens åpningstid. Endringer i navn og RFID-administrasjon skal rettes direkte til DEFIGO.
- Tapte RFID-brikker kan bestilles direkte fra leverandør.

❖ **Heis (TKE)**

- Gjentatte heisstans som tidligere har medført omfattende serviceoppfølging, er vesentlig redusert etter dialog og justering av rutiner med **leverandør TKE**.
- Prosessen har pågått over ca. ett år, og alle historiske fakturaer er gjort opp.
- Ved heisstans skal **Avarn Security Customer Support kontaktes via alarmknapp i heis**.
- Styret vurderer at antall driftsstans er redusert i 2025 sammenlignet med 2024.
- Heisanlegget medfører løpende kostnader til både strøm og vedlikehold.
- Styret gjør oppmerksom på at heisen er ca. 25 år gammel, og at det i nær fremtid må påregnes større oppgraderinger av komponenter som vaier, motor og styringssystem, eventuelt utskifting av hele heisanlegget.

❖ **Revisjon**

Sameiet benytter Ernst & Young som ekstern revisor.

Revisjonstjenesten vurderes som tilfredsstillende av styret

❖ **Bygningsvedlikehold og vedtak**

- Planlagte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak for R810 ble behandlet og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025.Samtlige forslag ble enstemmig vedtatt med 8 av 8 stemmer..

❖ **Heiskontroll og lovpålagt tilsyn**

- Heiskontrollen AS gjennomførte periodisk sikkerhetskontroll av løfteinnretninger sist 28.01.2025.
- I henhold til plan- og bygningsloven § 29-9 og gjeldende teknisk forskrift (TEK) er eier ansvarlig for at heisanlegg til enhver tid er sikkerhetsmessig forsvarlig, samt at periodisk kontroll gjennomføres minimum hvert annet år.
- Kontroll utført av Heiskontrollen AS kommer i tillegg til ordinær service- og vedlikeholdsavtale.
-

❖ **Rørleggerarbeider og VA-forhold**

- Det ble i 2025 avdekket kritiske lekkasjer på avløpsrør i berederom R8 samt lekkasje på varmtvannskobberør utenfor teknisk rom.
- Arbeidet ble utført av Nordisk Vann og Varme AS.
- Det er videre registrert at bunnledning i R8 er porøs som følge av alder og slitasje, og det anbefales rørfornying innenfra i løpet av 2026 med spesialisert entreprenør.

❖ **Takmotorer og ventilasjon**

- Det er kartlagt totalt 32 takmotorer på R8-tak, hvorav 20 er registrert som defekte.
- Seksjonseiere er selv ansvarlige for korrekt ventilator i egen bolig.
- Feil ventilatortype medfører manglende funksjon.
- Informasjon er distribuert 17.03.2025, og beboere oppfordres til utskiftning.
- Aarseth Boligventilasjon AS kan benyttes som leverandør.
- Flere seksjoner har allerede gjennomført oppgradering, inkludert tiltak med motor over himling i enkelte enheter.

❖ **Merking og orientering**

- Det er installert etasjeskilt i alle bygg som tydelig angir etasjenivå.
- Dører i mellomganger og kjeller er merket med selvlysende skilting for bedre orientering og økt sikkerhet.

❖ **Leverandører – driftstjenester**

- Oslo Fasadevask (OFV) er leverandør av snø-fjerning fra tak og takrenner samt istappfjerning. Tjenesten vurderes som tilfredsstillende.
- Stil Tekstilservice leverer dørmatter og har levert stabil og tilfredsstillende tjeneste.

❖ **Næringslokale R8 – AniCura Dyreklinikk Majorstuen**

- Leietaker har sagt opp leieforholdet som følge av vedvarende tekniske problemer knyttet til skadet bunnledning, inkludert luktproblematikk, insekter / skadedyr.
- Situasjonen ble forverret i desember 2025 etter langvarig nedbør, som førte til oversvømmelse i kjeller og næringsareal som følge av svikt i avløpssystemet.

❖ **Tilsyn av Vann- og avløpsetaten**

- Det ble gjennomført tilsyn av Vann- og avløpsetaten 03.04.2025 uten rapporterte kritiske avvik.

❖ **Ekstraordinært årsmøte den 28.04.2025**

- Deltakelse: 8 stemmeberettigede (5 seksjonseiere og 3 fullmakter).
- Avstemming ble gjennomført punktvis med krav om 2/3 flertall.
- Resultat: Samtlige forslag ble enstemmig vedtatt (8 av 8 stemmer).
- Vedtakene omfatter planlagte fasade- og bygningsmessige oppgraderinger.

❖ **Drifts- og vedlikeholds saker**

- Brannluke i R10 er utløst og håndtert i henhold til rutiner.
- Lekkasjer i R8 kjeller-bereder rom er utbedret.
- Generelt renhold vurderes som tilfredsstillende.
- Støyhendelse fra bakgård er fulgt opp og avsluttet.
- Utbedring av kollapsede heller i bakgård og ved næringslokale er gjennomført.
- Utskifting av vinduer i R8x og R10x er vedtatt i 2025 og gjennomføring i 2026.
- Utbedring av boddør i R10 kjeller, er gjennomført.

❖ **Vedtatte og planlagte tiltak**

Følgende tiltak er vedtatt og skal gjennomføres eller er gjennomført i 2026:

- Oppussing av 2 stk komplette trappeganger (R8 og R8x) skal ferdigstilles i 2026.
- Utskifting av 10 vinduer (gjennomført i 2026)
- Utbedring av berederrom og kjellerarealer (gjennomført i 2026)
- Etablering av nytt epoxy kjellergulv, (gjennomført i 2026)
- Installasjon av ny kjellerbelysning (80 armaturer) i R8 og R10 (gjennomført i 2025)
- Kjellervegger som var fuktskadet er slemmet og malt.
- Skiferfliser (R10x), blikk (R8), samt vask og maling av gjerde mot O.V. gate, gjenstår

❖ **Kjellerbelysning (R8 & R10)**
- Arbeidet er ferdigstilt 04.07.2025 av Enviro Elektro. Omfanget økte fra 70 til 80 lamper, med en totalkostnad på kr 186.246 inkl. mva. Arbeidet er etterkontrollert og faktura godkjent.
- To ekstra lamper i søppelhuset ble også installert.

❖ **R10 Frontfasade**
- Fasadefront i R10 var i dårlig teknisk stand med omfattende sprekkdannelser og risiko for nedfall. Av sikkerhetsmessige hensyn ble oppgradering vedtatt.
- Fasadeprosjektet R10 mot gaten er gjennomført med Oslo Fasade AS som valgt leverandør. Arbeidet startet den 11.08.2025 og ferdigstilt desember 2025.

❖ **Reklamasjoner**
Reklamasjonsarbeider relatert til bakgården er gjennomført..

❖ **Baktrapper / felles tiltak**
- Tiltak fra GF 2023 og vedtak 28.04.2025 er gjennomført og videreført i tråd med prosjektplan. I R8-trappegangen er råteskader utbedret i 2026, og arbeid er ferdigstilt med ny himling, konstruksjon, gulvreparasjoner, nytt vinylgulv med trappeneser, vegg- og takmaling samt ny inspeksjonsluke. R8x-trappegangen er påbegynt, og det er etablert 2 nye vinduer som kan åpnes fra balkongsiden som rømningsvei. R8-trappegangen har ingen vinduer.
- Videre er det installert 3 nye vinduer i R10x trappegangen. Alle råtne kjellervinduer sokkelnivå er skiftet ut.
- Tiltakene omfatter også oppgradering av berederrom R8, maling av kjeller, reparasjon av boddør og kjellertrappR8 og R10 i vinyl.

- **Støtte til vindusutskifting pr.leilighet**
  Vedtak fra årsmøtet 23.05.**2024** om støtte til vindusutskifting i enkeltseksjoner som var dårlig isolerte (forslaget var inntil kr 20.000 per seksjon) **er etter juridisk vurdering ugyldiggjort. Ordningen anses å stride mot eierseksjonsloven § 29 og likhetsprinsippet, og kan derfor ikke gjennomføres. Det er vedtatt at styret ikke har grunnlag for å følge opp ordningen.**

- **Seksjoner som selv har bekostet og skiftet ut vinduer i egen seksjon er:**
  R10-404 (som har skiftet ut takvinduer) og seksjon R10-302 (komplette 4 vinduene)

❖ **Forretningsførsel**
- • Eivind Berg, gjennom sitt selskap Dekkstativ Norge AS (DSN AS), har utført forretningsføreroppdraget frem til 31.12.2025. Selskapet har på eget initiativ anmodet styret om å innhente og vurdere alternative leverandører, da DSN AS ønsket å fristilles for fremtidig aktivitet.
  • Sameiets regnskapsleverandør Hurd Regnskap (Admento) er sagt opp som følge av endringen. Begge avtaler opphører 31.12.2025, men gjenstående arbeid frem til årsmøtet håndteres av Admento og DSN AS.
  • Styret har innhentet tilbud fra relevante aktører og besluttet å inngå avtale med USBL som ny forretningsfører, med en årlig kostnad på kr 89.000 inkl. mva.
  • USBL overtar forretningsfører- og regnskapsfunksjonen fra 01.01.2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. NOTE: 12

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr. 2.769.506
Inntekten er kr. 335.829 lavere enn budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2025 var til sammen Kr. 4.060.532
Dette er kr.1.496.926 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikeholds kostander

Resultat
Årets negative resultat er underskudd på kr.1.706.909.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å ta Omløpsmidler kr. 2.381.219 minus Kortsiktig gjeld kr.122.106. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr.2.259.113**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2026”.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
Nytt DNB lån på kr.3.800.000 er tatt opp den 27.05 2025 (med første forfall 01.07.2025) for å gjennomføre **planlagte rehabiliteringer**

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå.
Det er budsjettert med kr.180 000 i energikostnader for 2025, men det ble brukt kr.222 625
Dette er økning på kr.42625

Forsikring
Forsikringspremien for 2025 var blitt budsjettert med kr. 172.842 og det har ikke vært noen endringer.
For 2026 og 2027 vil det bli økninger

- DNB / Fremtind Forsikring har funnet ut at fellesareal grunnlaget ikke var korrekt innmeld av deres egen takstmann fra starten av i 2021.Dette har gitt R810 sameie en fordelaktig forsikringspremie frem til i dag. Forsikringsselskapet mener at R810 sameie har forsikret kun halvparten av fellesarealet og har intensjon om å justere opp prisen i 2026 / 2027.

Forretningsførsel:
Dekkstativ Norge AS har selv sagt opp og USBL vi overta f.o.m 01.01.2026

Bank - DNB lån
Opprinnelig banklån på kr.4 300 000, **utgjorde kr.3 857 818** pr.31.12.2024, annuitetslån med datidens rentesats på 7,7% over 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Sameie har økt eksisterende lån i DNB til kr.7.618.308 med rentesats på 7,7% over 20 år.

Innskuddsrente i DNB-banken (pr. 1.1.2025)
Driftskonto 0,00 % p.a

Budsjettet 2026 er basert på endrede felleskostnader for året 2025.
For øvrig, vises til de enkelte tallene i budsjettet.

<u>Husleieøkning i 2025</u>

Felleskostnadene er økt med kr 499 per seksjon per måned f.o.m den 01.07.2025.
Økningen skyldes finansiering av vedtatte tiltak, herunder ny R10 fasade, oppgraderinger av 2 stk. R8 trappeganger, ny kjellerbelysning R8 & R10, utbedringer av kjellergulv, vegger og vinduer, samt diverse innvendige og utvendige vedlikeholds arbeider.
Sameiet har i den forbindelse utvidet eksisterende lån i DNB med kr 3,8 mill.
Økningen ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025 og er innarbeidet i budsjettet.
Merk: Saken er ferdigbehandlet.

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10

ORG.NR. 984 929 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 659 798	2 429 842	2 970 335	3 056 416
Andre inntekter -internett		109 709	119 535	135 000	114 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2**	**2 769 506**	**2 549 377**	**3 105 335**	**3 170 416**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	16 920	16 920	14 100	19 740
Styrehonorar	4	120 000	120 000	120 000	140 000
Revisjonshonorar	5	24 020	21 838	22 000	26 000
Regnskapshonorar	6	108 444	100 304	100 000	89 000
Konsulenthonorar	6	101 573	80 985	85 000	-
Drift og vedlikehold	7	2 045 045	605 298	599 500	325 000
Forsikringer		172 842	136 506	136 506	210 000
Kommunale avgifter	8	702 713	650 353	650 000	730 000
Energi/fyring		222 625	166 288	180 000	180 000
TV-anlegg/bredbånd		327 449	424 683	440 000	450 000
Andre driftskostnader	9	218 903	231 889	216 500	237 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 060 532**	**2 555 065**	**2 563 606**	**2 407 240**
DRIFTSRESULTAT		**- 1 291 026**	**- 5 687**	**541 729**	**763 176**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	46 772	723	700	
Finanskostnader	11	- 462 655	- 301 260	- 332 677	- 517 381
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**- 415 883**	**- 300 537**	**- 332 677**	**- 517 381**
ÅRSRESULTAT		**- 1 706 909**	**- 306 224**	**209 052**	**245 795**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap					
Øking udekket tap		- 1 706 909	- 306 224		

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

BALANSE 31.12

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer		2 079	196 507
Forskuddsbetalte kostnader		356 645	198 504
Bankinnskudd		2 022 495	428 869
SUM OMLØPSMIDLER		**2 381 219**	**823 881**
SUM EIENDELER		**2 381 219**	**823 881**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital 1.1		- 3 565 205	- 3 258 981
Årsresultat	12	- 1 706 909	- 306 224
SUM EGENKAPITAL		**- 5 272 114**	**- 3 565 205**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 531 227	3 857 818
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 531 227**	**3 857 818**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 606	226 140
Leverandørgjeld		44 422	244 343
Påløpte renter	13	44 455	25 160
Annen kortsiktig gjeld	14	24 623	35 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		**122 106**	**531 268**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 381 219**	**823 881**
Pantstillelse		-	-
Garantiansvar		-	-

Oslo, 21.04.2026
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg	Celine Hauge Nordgård	Andreas Hartmann
styreleder	styremedlem	styremedlem

Noter til årsregnskap 2025

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

VIRKSOMHETENS ART
Sameiet er et eierseksjonssameie med 70 boenheter lokalisert i Rosenborggata 8-10 i Oslo.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

	2025	2024	Budsjett 2026
NOTE: 2			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Felleskostnader	2 659 798	2 429 842	3 056 416
P- plass, Internett	109 709	119 535	114 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 769 506**	**2 549 377**	**3 170 416**

NOTE: 3			
PERSONALKOSTNADER			
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**16 920**	**16 920**	**19 740**

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

NOTE: 4			
STYREHONORAR			
Honorar til styret	**120 000**	**120 000**	**140 000**

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6 konsulenthonorar.

NOTE: 5			
REVISJONSHONORAR			
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon	**24 020**	**21 838**	**26 000**

NOTE: 6			
KONSULENTHONORAR			
Honorar regnskap HURD/USBL	108 444	100 304	89 000
Honorar for økonomisk rådgivning (Amili by Visma)	3 260	-	-
Forretningsførsel (Styreleder fakturerer fra eget aksjeselskap)	78 063	80 985	-
Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	20 250	-	-
SUM KONSULENTHONORAR	**210 017**	**181 289**	**89 000**

NOTE: 7			
VEDLIKEH			
Reparasjon og vedlikehold bygninger/ Vedlikehold fellesarealer R810	1 854 043	56 296	20 000
Drift og vedlikehold utvendig anlegg	13 847	98 394	20 000
Ringeklokkesystem DEFIGO/ Vedlikehold dører og porter	2 987	30 645	30 000
Norsk Heiskontroll	3 561	- 2 746	-
Lås og Nøkkel/Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 029	16 990	10 000
Kamerasystem/overvåkning	-	93 750	-
Konteinerleie Tomwil (Dugnad)	7 081	25 053	25 000
HEIS ThyssenKrupp	28 742	89 391	55 000
Vaktmester	123 504	185 651	165 000
Andre kostnader	10 252	11 875	-
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**2 045 045**	**605 298**	**325 000**

NOTE: 8	2025	2024	Budsjett 2026
KOMMUNALE AVGIFTER			
Renovasjonsavgift	702 713	650 353	730 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**702 713**	**650 353**	**730 000**

NOTE: 9			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Renhold	123 231	117 639	128 000
Leie datasystemer	32 468	18 815	33 000
Spesialverktøy/Hjelpeverktøy/Driftsmateriell	209	927	5 000
Datautstyr (hardware)	7 732	1 932	1 000
Hjemmeside vedlikehold	37 500	49 619	46 000
Dugnad	269	3 931	-
Kontorrekvisita	805	3 638	4 000
Annen kontorkostnad	1 370	1 783	-
Bank og kortgebyrer	10 238	9 474	10 000
Andre kostnader	5 080	10 309	7 500
Gebyrer og forsinkelsesrenter	-	13 822	3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**218 903**	**231 889**	**237 500**

NOTE: 10			
FINANSINNTEKTER			
Annen renteinntekt	46 772	723	-
SUM FINANSINNTEKTER	**46 772**	**723**	**-**

NOTE: 11			
FINANSKOSTNADER			
DNB Sameielån (Renter)	462 655	301 260	517 381
SUM FINANSKOSTNADER	**462 655**	**301 260**	**517 381**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at sameiet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13 **PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**	**2025**	**2024**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45%. Løpetiden er 20 år. Rente for 2025 er 7,7%		
Nytt lån i 2025	-7 618 308 -	4 321 153
Nedbetalt tidligere	0	352 250
Nedbetalt i år	87 081	111 085
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-7 531 227**	**-3 857 818**

NOTE: 14		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Annen påløpt kostnad	-24 623	-35 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24 623**	**-35 625**

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER**

This document contains 4 pages before this page Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Andreas Hartmann
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
e95475e4-f97f-4e8a-a45b-650dd77b5df4 - 2026-04-21 12:46:15 UTC +03:00
BankID - ce34668c-cda1-4005-b013-0cf36ea44846 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Eivind Bekken Berg
SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10, NO984929560MVA, Rosenborggata, 10, 0356
281a508a-63cc-480a-a539-6527ea35410f - 2026-04-21 12:51:11 UTC +03:00
BankID - 2793cbd1-0522-49e9-a0ce-87d4669cb517 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Celine Hauge Nordgård
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: R810
ed862a92-8966-4d6b-a4fc-fb916bc11112 - 2026-04-21 14:45:58 UTC +03:00
BankID - 23abc5a5-d369-47f5-aaf8-4bd6225389a4 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at undersk
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Fullstendighetserklæring

Ernst & Young AS
v/ Camilla Temte

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 31. desember 2025. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2025 og for dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig. Gjennomgangen er ikke utformet for, og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og/eller andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 26. april 2022.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2025 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlig feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskapet, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet etter vår mening et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter.
5. Vi er ikke kjent med feil i siste års regnskap som ikke er korrigert.

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi erkjenner at vi er ansvarlig for å sikre at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler, og at vi er ansvarlige for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd på gjeldende lover og forskrifter, inkludert svindel.
2. Vi erkjenner at vi er ansvarlig for design, implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at selskapet sitt årsregnskap kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter eller feil, og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, manglende overholdelse av lover eller forskrifter, inkludert svindel, som kan ha påvirket selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere), herunder forhold som:

Penneo Dokumentnøkkel: GOTIC-PRZ8C-53RC1-26IP0-L0ZHN-JOOFQ

- misligheter og/eller feil som berører regnskap og økonomi
- brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
- brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
- brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
- brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen internkontroll eller andre
- eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
   - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
   - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
   - ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.

2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Vi har opplyst om bruken av alle applikasjoner eller verktøy som bruker kunstig intelligens, inkludert generativ kunstig intelligens, som med rimelig sannsynlighet kan ha en direkte eller indirekte vesentlig effekt på regnskapet.
4. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
5. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.
6. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
7. Vi har informert dere om, og selskapet har overholdt, alle typer kontraktsmessige forhold, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet ved manglende overholdelse, inkludert alle forpliktelser, betingelser (covenants) eller andre krav knyttet til all utestående gjeld.
8. Fra begynnelsen av inneværende periode til datoen for dette brevet har vi, i den grad vi er klar over det, informert dere om enhver (1) uautorisert tilgang til våre IT-systemer som enten har skjedd eller med rimelighet kan antas å ha skjedd, inkludert rapporter sendt til oss av tredjeparter (inkludert myndigheter, rettshåndhevende instanser og sikkerhetskonsulenter), i den grad slik uautorisert tilgang til våre IT-systemer med rimelighet kan antas å ha en vesentlig effekt på årsregnskapet, i hvert enkelt tilfelle eller samlet, og (2) løsepengevirusangrep (ransomware) når vi har betalt eller vurderer å betale løsepenger, uavhengig av beløpet.

Penneo Dokumentnøkkel: GOTIC-PRZ8C-53RC1-26IP0-L0ZHN-JOOFQ

Eierskap til eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene . Alle eiendeler som selskapet har tilfredsstillende eiendomsrett til, vises i balansen.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert dere om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Vi har bokført og/eller opplyst om alle forpliktelser som gjelder tvister og krav, både faktiske og betingede, og har opplyst i note [Notenummer - garantier] om alle garantier gitt til tredjeparter.

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med daglig leder, styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.
   Siden slutten av regnskapsperioden bekrefter vi at det ikke er gjort noen vesentlige endringer i disse avtalene, bortsett fra de som allerede er kommunisert.
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjelovens/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: GOTIC-PRZ8C-53RC1-26IP0-L0ZHN-JOOFQ

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering

Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg
Styrets leder

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."

Eivind Bekken Berg
Kunde
På vegne av: Sameiet Rosenborggata 8-10
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1409894
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-04-22 13:06:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GOTIC-PRZ8C-53RC1-26IP0-L0ZHN-JOOFQ

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.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, revideres ikke.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: A2JWR-AVPEX-ROP8I-FHAFC-G5DTY-FLUIC

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 22. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Camilla Temte
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A2JWR-AVPEX-ROP8I-FHAFC-G5DTY-FLUIC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Camilla Klæstad Temte
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-608610
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-22 17:32:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A2JWR-AVPEX-ROP8I-FHAFC-GSDTY-FLUIC

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.

Annen viktig informasjon:

Styret
Alle henvendelser sendes til styre@r810.no eller eivind@r810.no

Styre leder: Eivind Berg - eivind@r810.no
Styremedlem: Andreas Hartmann – andreas@r810.no
Styremedlem: Ole Irgens – ole@r810.no
For oppdatert informasjon se hjemmesiden www.r810.no

Styresammensetning

Ingen endringer i styresammensetningen er planlagt for 2026. Styreleder Eivind Berg er på valg til neste år (Mai 2027) og planlegger å ta en pause, hvilket betyr at Eivind vil gi fra seg styrelederstafetten til en ny egnet styremedlem, etter å ha hatt ansvaret fra 2021.Dagens styre oppfordrer alle interessenter til å melde sin interesse for et styreverv.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameie har DSN AS fast vaktmesteravtale, det løpende vedlikeholdet dekkes etter behov.

Parkering foran hovedport
Parkering foran hovedporten og i bakgården er forbudt **uten gyldig P-tillatelse**. Unntak gjelder for utrykningskjøretøy og ved inn-/utflytting med forhåndsgodkjent tillatelse fra styret.
Årsmøtet 2023 vedtok at hovedporten skal holdes låst. Porten kan låses opp med kode kun i forbindelse med flytting. Urettmessig parkering medfører borttauing uten varsel og kan ikke påklages. Ny hengelås med KODE er installert på porten. Send SMS til et av styremedlemmene ved flytting (du vil få tilsendt koden)

Nøkler forblir som før og driftes av Lås og Nøkkel AS
Nye digitale nøkkelbrikker (RFID) kan bestilles direkte av DEFIGO www.getdefigo.com/no
Alle nye beboere vil automatisk bli lagt i DEFIGO amin system når styre mottar utfylt skjema fra seksjonseier https://www.r810.no/seksjonseier/ (dette skjema er på R810 siden finnes under avsnittet **Seksjonseier.**

Alle DEFIGO registrerte har tilgang til egen applikasjon som de kan laste ned fra App-store og administrere egen adgang og synlighet i inngangs-panelet.
For ytterligere info og support fyll ut DEFIGO kontaktskjema på www.r810.no eller send epost til support@getdefigo.com

Forsikring
Sameiets to bygninger er forsikret hos DNB / Fremtind Forsikring (polisenr. 23490214/7). Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer. Ved skade i leiligheten plikter seksjonseier å begrense skadeomfanget og forsøke å kartlegge årsaken. Skaden meldes til styre@r810.no med relevant **bilde-video-dokumentasjon.**
Styret melder skaden til forsikringsselskapet, som foreslår eller bestiller håndverkere og håndterer refusjon av kostnader. Egenandelen for sameiet er Kr. 10 000. Dersom skaden skyldes forhold innen seksjonseiers ansvar, kan egenandelen helt eller delvis bli belastet seksjonseier.
Alle seksjonseiere må selv ha egen innboforsikring for løsøre og personlige eiendeler.

Følgende saker er håndtert:
Skadenummer: 2349021400011
Skadenummer: 2349021400012
Skadenummer: 2349021400013

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier bytte dette fortløpende. For de som har leietagere avtales dette dem imellom til utstyr er i 100% funksjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Sameiet er forpliktet til å gjennomføre internkontroll i tråd med gjeldende HMS-regelverk. Dette innebærer å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre og dokumentere tiltak knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret fører jevnlig tilsyn med blant annet brannvern og det felles elektriske anlegget. Selv om sameiet ikke har ansatte, gjelder kravene i arbeidsmiljøloven ved kjøp av tjenester. Det benyttes derfor rutiner som ivaretar forsvarlig HMS ved innleie av eksterne leverandører.

Strøm og nettleie
R810 har i dag en kraftavtale med Entelios.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025/2026	Rehabilitering av frontfasade R10, baktrapper R8 & R8x, nytt kjeller gulv, vinduer, ny belysning i R10 & R8	Oslo Fasade AS og Enviro Elektro
2024	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Levert av DSN (Tilbydere var Ingeniør Pettersen, Elektro-Sivert & DSN)
2024	Elektro-relaterte oppgaver	Serviceavtale m/Elektro Sivert AS signert
2024	Trappevaskleverandøren byttet ut	Maximum Service AS (Trappevask)
2024	Gjennomført fasade og uteareal oppgradering	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Reparasjon av balkonger	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfalls hus-lås	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting kjøkkenvifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i R8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering

GENERELT:

- **Husdyr:**
  Det er hundeierens ansvar å lufte hundene sine utenfor vår bakgård. Ved ev. uhell på gressmatten i vår bakgård er eier pliktig til å rydde opp /fjerne husdyravføring omgående. Eventuelle brudd på dette vil bli bøtelagt med kr.1000 per overtredelse uten forvarsel (se egne skilt i bakgården), og eventuelle ekstra kostnader vil bli sendt direkte til hundeeieren.

- **Søppelhuset:**
  Ulovlig avfallshåndtering
  Styret minner om at det fortsatt dumpes store gjenstander på fellesarealer og i søppelhuset. Alt som ikke får plass i containerne – som møbler, hvitevarer og bildekk – må leveres til gjenvinningsstasjon av beboer selv. Ulovlig dumping vil føre til bot og fakturering ved identifisering via kamera. Renovasjonsetaten ber om bedre etterlevelse ref. mail den 07.05.2025

  Korrekt sortering av søppel
  Det er meget viktig å påpeke at det er krav om 2 poser for matavfall (grønne matposer er gratis, bruk doble poser og knyt godt). Papp i pappkonteiner og mat i matavfalls-konteiner uten unntak. For de som leier ut MÅ informere egne leietager (ettersom enkelte leietager er observert at de ikke følger instruksene).

  Rotte-problematikk
  Etter at bunnledningen i R8 er tettet 18.02.-20.02.2026 (av HTV Rørfornying) har dette ført til at rottene ikke kunne komme seg videre via disse rørene til vår bakgård. Da har de søkt seg opp i søppelkonteinere via dreneringshull i bunn på nevnte. Styre har beordret 10 nye konteinere uten dreneringshull og installert disse. Vaktmester har fanget 2 stk rotter mens flere var å observere på gressplenen en kort periode. Styre inngikk en ny avtale med Rentokil for Elektroniske feller uten rottegift, samt satte ut egne feller med giftfri åte.
  Det har roet seg betraktelig etter dette. Styre er overbevist om at rotteproblematikken stammer fra Ole Vigs gt. naboen. De har selv inngått egen avtale med Rotex.

  Beboere bes om å dobbelpose matavfall

- **Nye leietagere:**
  Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart.
  Styre vil ved eventuelle problemstillinger be om slik dokumentasjon av seksjonseier.

- **Dugnad:**
  Hver seksjon som deltar på dugnaden, vil motta kr.300 i reduksjon på husleien påfølgende måned.

- **Nye leverandører:**
  VVS-leverandør for R8 takvifter og seksjonsventilatorer heter Aarseth Boligventilasjon As (www.boligventilasjon.no)

- **Egenkontroll av seksjoner**
  En årlig egenkontroll av vannrør, ventilasjon og el-anlegg bør utføres av den enkelte beboer, i tråd med sameiets vedtekter om vedlikeholdsansvar. Styret anbefaler at dette gjøres én gang i året.
  Etter gjennomført egenkontroll skal dette **skjema fylles ut** og sendes inn.

- Skjemaer finner dere på www.r810.no under Generelt!

Viktig å fylle skjemaer slik at styre vet hvem som har solgt, hvem som leier etc.

- https://www.r810.no/kjokkenvifter-og-takmotorer/
- https://www.r810.no/kontroll-av-egen-seksjon/
- https://www.r810.no/seksjon/
- https://www.r810.no/p-plass/
- https://www.r810.no/har-solgt-min-leilighet-til/

- **Næringslokale / AniCura Dyreklinikk:**
  Skadedyrproblemer er utbedret i to omganger (både i 2024 og 2025)

- **Bod dør – R10-207**
  Seksjonseier har vist stor tålmodighet. Bodens dør er revet av hengslene og kan ikke brukes uten omfattende tiltak. Styret har forsøkt å innhente hjelp fra flere leverandører, men jobben har blitt vurdert som for liten. Saken ble tatt opp og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025.

- **P-område mellom R10 og R12**
  Porten R10R12 er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel for uvedkommende.
  Styre behøver bedre oversikt over P-plass brukere, eiere bes fylle ut P-plass skjema
  Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass (hvis en ekstra P-plass skapes kan det være positivt)
  Tidligere mottatt brev fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.

- **El-bil ladere:**
  Røropplegg ble etablert i bakken i 2021. Fremtidige installasjoner kan gjennomføres i samråd med styret og for seksjonseiers egen regning. Per i dag har kun seksjon R01-210 vist interesse, men ingen elbilladere er installert.

Årsmelding 2025 - Sameiet Rosenborggata 8-10

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Berg
Styremedlem, Andreas Hartmann
Styremedlem, Celine Nordgård

Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Rosenborggata 8-10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Rosenborggata 8-10 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 984929560

Sameiet Rosenborggata 8-10 består av 69 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Ernst & Young AS.

Forsikring

Sameiet Rosenborggata 8-10 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 23490214. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Rosenborggata 8-10 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggata 8-10 mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - R10 Inngang.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Berg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 140 000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 140 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

USBL har fremforhandlet en rammeavtale med KPMG. KPMG kan tilby revisjon av vårt sameie. Bruk av felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til USBLs foretrukne revisor KPMG.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

USBL tilbyr løsning for individuell nedbetaling av fellesgjeld per seksjon.

Her er litt info om muligheten fra USBL;

Tilrettelegging av individuell nedbetaling i sameie Usbl tilbyr full individualisert nedbetaling av fellesgjelden i sameie Usbl tilbyr å tilrettelegge for førtidig nedbetaling av fellesgjeld for enkeltseksjoner i sameier. Dette innebærer at seksjonseiere som ønsker det, får mulighet til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld, helt eller delvis, før ordinær forfallstid. Fellesgjelden er den gjelden sameiet har overfor banken, og betjenes normalt gjennom felleskostnadene. Ved førtidig nedbetaling kan seksjonseier redusere sine månedlige felleskostnader tilsvarende den nedbetalte andelen av gjelden. Førtidig nedbetaling av sameiets fellesgjeld krever vedtak i sameiets årsmøte og bør hjemles i vedtektene. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr. 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Viktig informasjon:

- Et lån omfattet av denne avtalen kan ikke opplånes eller endre løpetid.
- Det kan tilkomme gebyr fra banken ved førtidig nedbetaling av lån.

• Det etableres ikke sikkerhet for seksjonseiers innbetaling.

• Ved mislighold eller økonomiske utfordringer i sameiet, kan ikke den innbetalte andelen tilbakeføres, og seksjonseiers innbetalte beløp kan gå tapt ved eventuell konkurs i sameiet.

Etableringsgebyr for R810 Sameie:

Kr 24 100 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger. Årlig oppfølging:

• Kr 13 175 eks mva for årlig oppfølging av sameier med mellom 41 – 100 boliger. Årlig oppfølgning faktureres månedlig sammen med forretningsførerhonoraret. Kostnad for eier per nedbetaling: kr 3 765,- inkl. mva.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Eivind Berg ønsker å gi stafettpinnen videre om noen kunne tenke seg å overta rollen som styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Berg for 1 år ut sin periode som valgt. Ingen kandidater meldte seg for å ta over som styreleder.

6.2 Valg av styremedlem

Andreas hartmann er på valg.

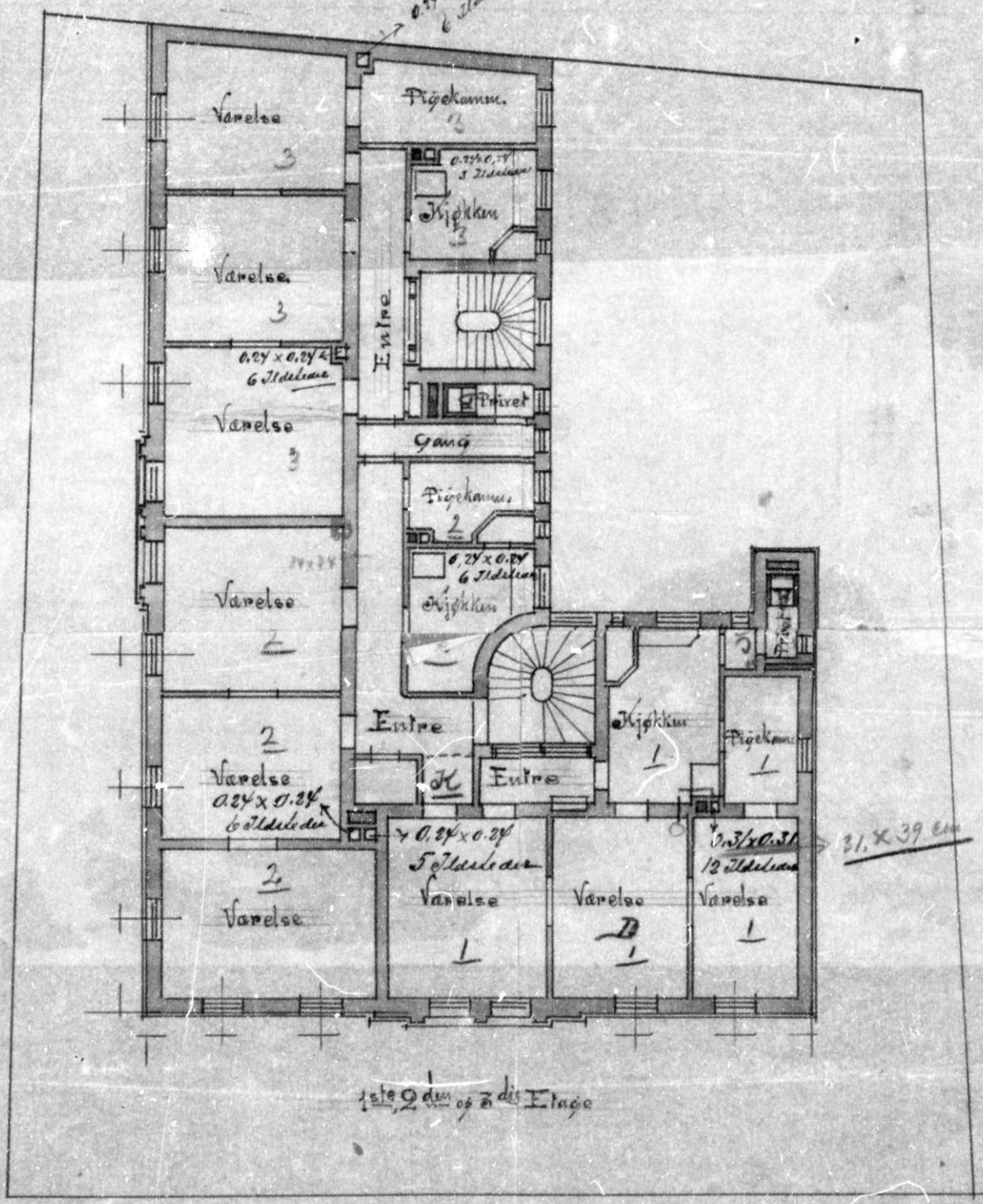
Vedtak:
Valgt ble: Andreas Hartmann for 1 år, ingen kandidater har meldt seg. styret må finne en ny kandidat, så vil det avholdes ett digitalt møte for valg når det er klart.

Protokoll for Sameiet Rosenborggata 8-10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Eivind Berg (sign.)	12.05.2026

V.D.J. No 280.92
Bilag
1807
92
NEDFOTOGRAFERT 19 X



1ste, 2den og 3die Etage

Rosenborggaden

10 Meter

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	214/0316 Rosenborggata 8	Journalnr.	93/020775 SB
Arbeidets og bygningens art	OMBYGGING/REHABILITERING	Innlevert	28,05,93
Byggherre	A/S Rosengård,c/o h.r.adv. Schjærve,Niels Juels gt.12,0272 Oslo		
Anmelder	Sandaas og Andersson ark. AS, Postboks 5813 Hegdehaugen, 0308 OSLO		

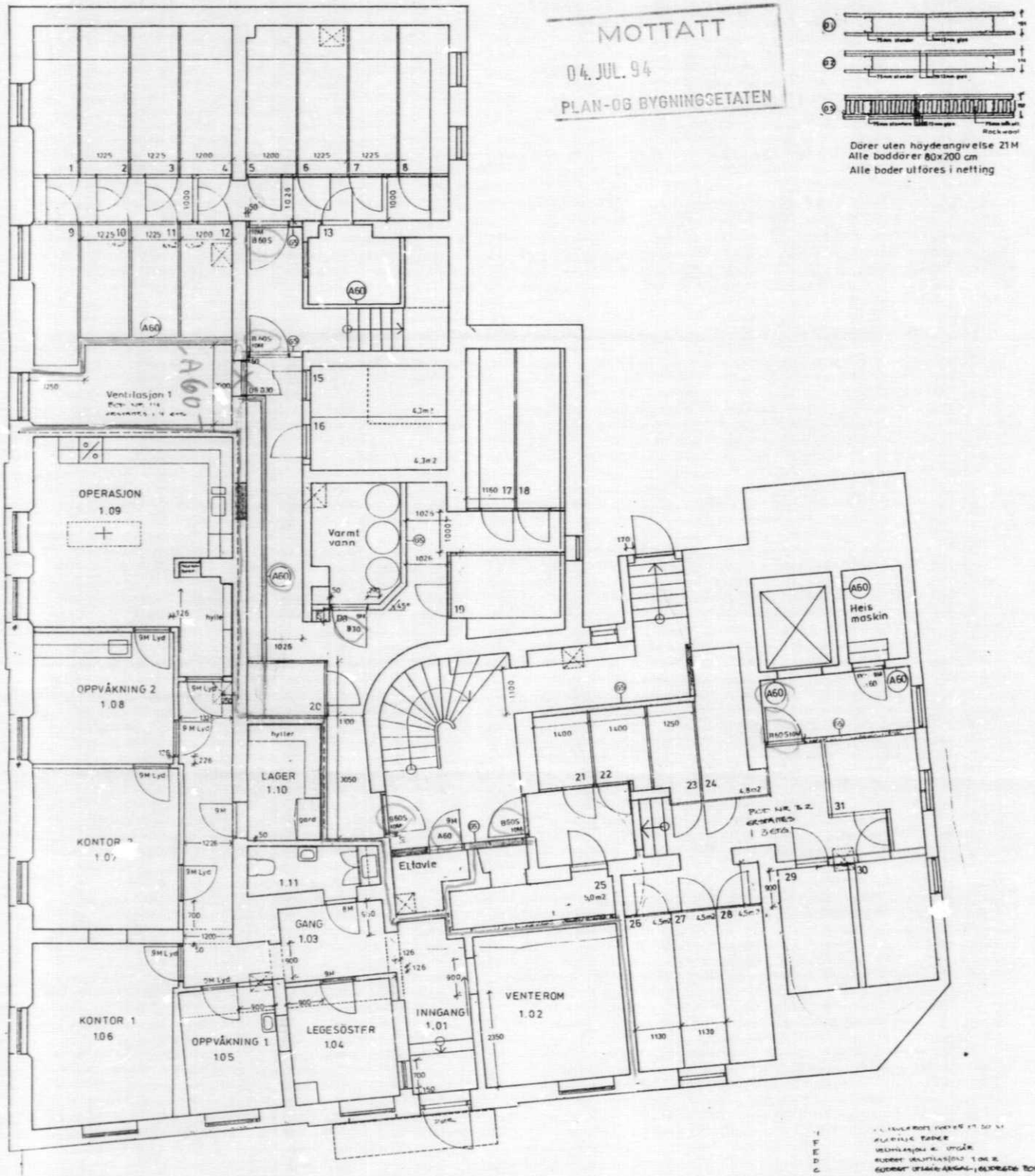
X	V	X		31		46		61		76		91							
X	V	17		32		47		62		77		92							
X	V	X		33		48		63		78		93							
X	V	X		34		49		64		79		94							
X	V	X		35		50		65		80		95							
6	V	21	V	36		51		66		81		96							
X	V	22	V	37		52		67		82		97							
8	V	23	V	38		53		68		83		98							
X	V	24	V	39		54		69		84		99		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

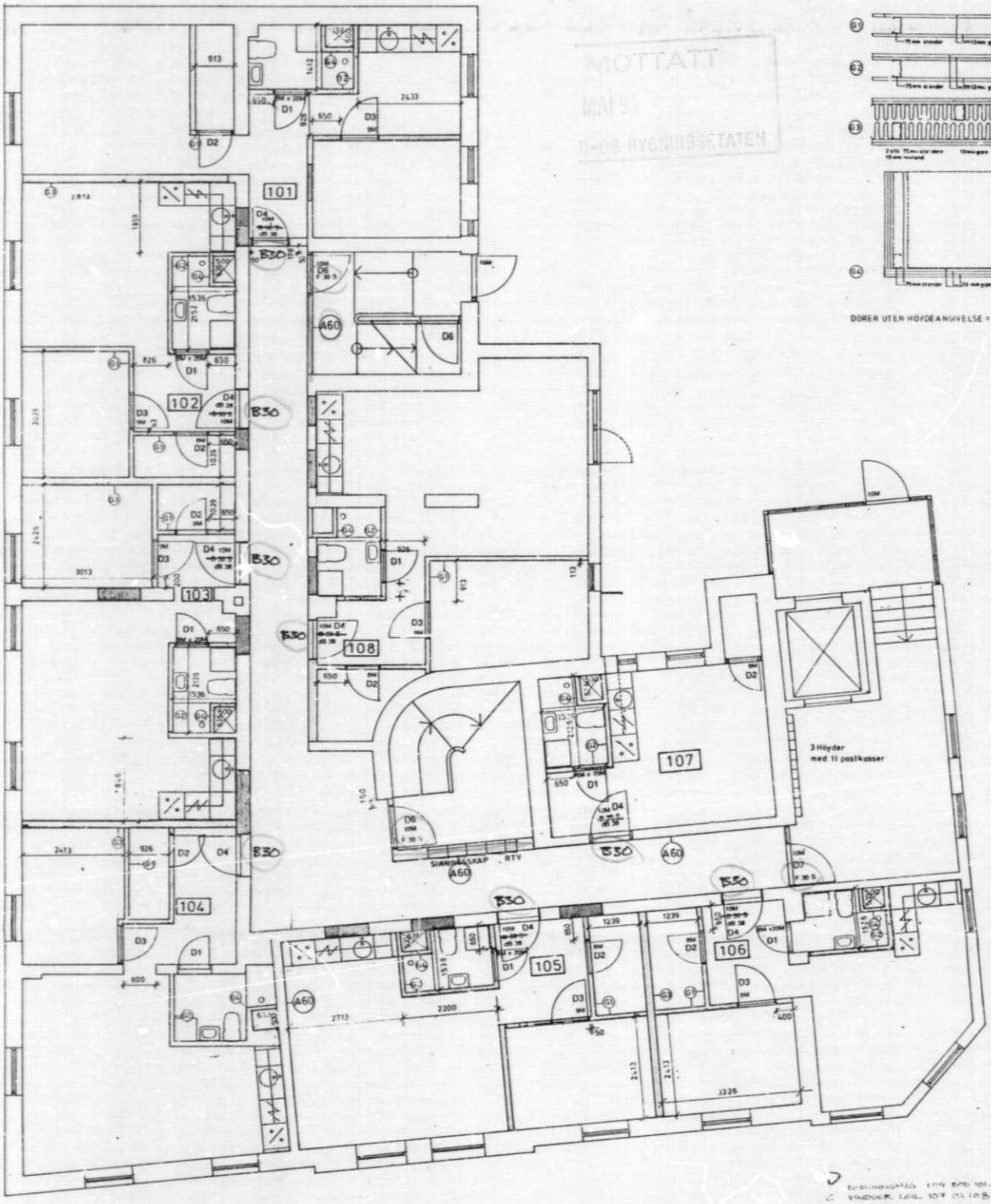
Byggetbl. 13/1-94 L.O.S.

Meldt GA

Meldt GAB 19/10-94

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 19/10-94 SIGN


MOTTATT
04. JUL. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Dører uten høydeangivelse 21M
Alle boddører 80x200 cm
Alle boder utføres i netting
OPERASJON
1.09
Ventilasjon 1
Varmt vann
OPPVÅKNING 2
1.08
LAGER
1.10
KONTOR
1.07
1.11
Eltavle
GANG
1.03
KONTOR 1
1.06
OPPVÅKNING 1
1.05
LEGESØSTER
1.04
INNGANG
1.01
VENTEROM
1.02
Heis maskin
A60
A30
B60S
B30
9M Lyd
hyller
Næringsareale egentegning
Bruttoareale 164 m2
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
TOTALENTREPRISE
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGT. 8
1:50
28019A
PLAN UNDERETG.
OD
08.3010



DØRER UTEN HØYDEANGIVELSE = 21 M

MOTTATT
MAI 94
BYGNINGSETATEN

11.1

NO	REVISJON	DATO	SIGN
D			
C	VINDUER I LEIL. 107 OG 108, POSTKASSER		OD
B			
A	ALLE ROMMA		OD

TOTALENTREPRISE

SELMER AS

ROSENGÅRD

ROSENBORGGT. 8

PLAN 1. ETG.

1:50

24015

OD

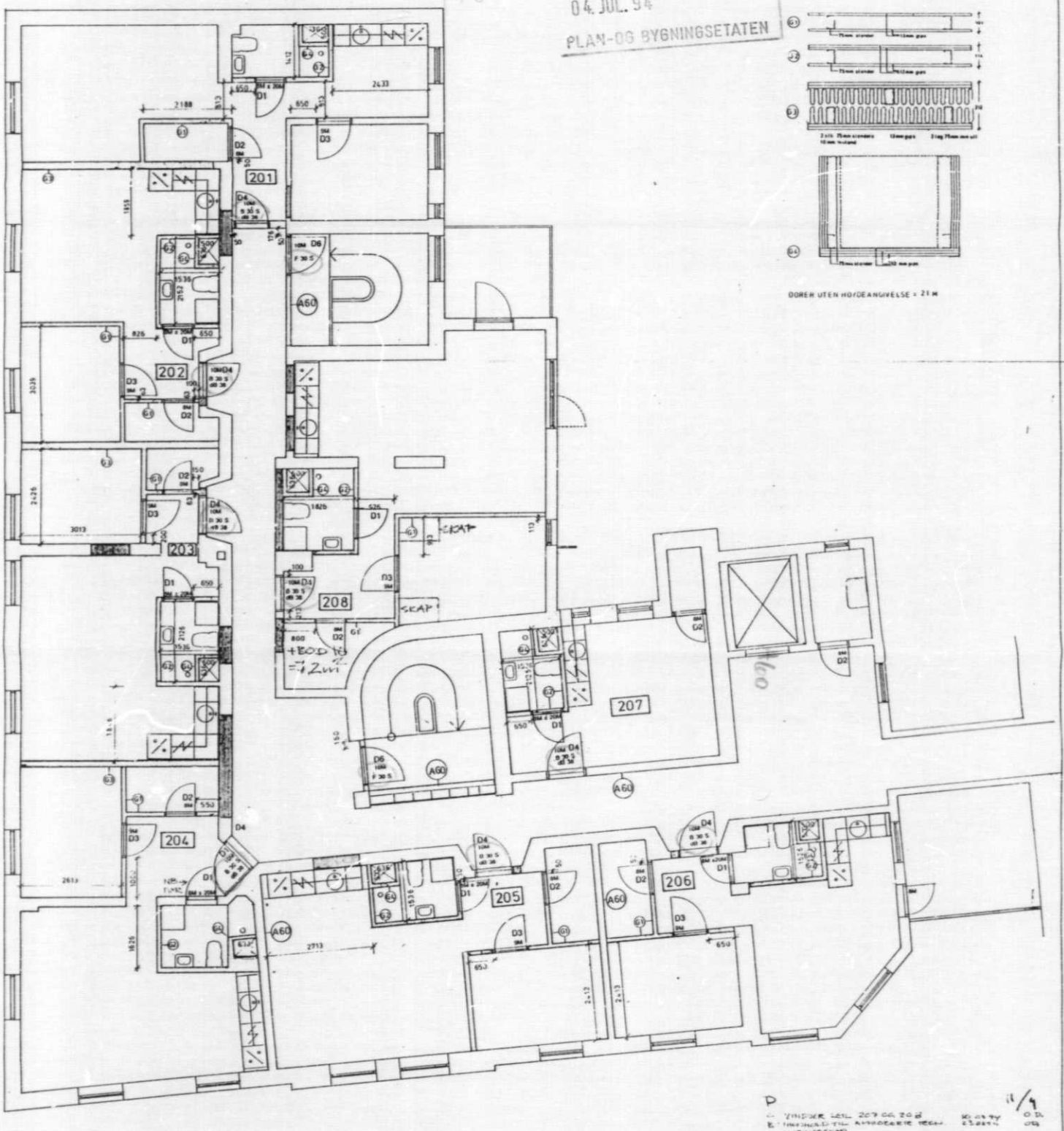
TEGN NR.

08.3.01

TANDAS ANDERSEN ARKITEKTER

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
04. JUL. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



2

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

SELMER AS

ROSENGÅRD

ROSENBORGGT. 8 | 1:50 | 240196

PLAN 2.ETG. | 00 | C

V.D.J.-No. 280.92
Bilag.

1804/92. 2064/92. 2234/92.

1. Anmeldelse
3 Tegninger
1 Skuelse om Fjernelse
2 Tegninger
1 Kadastergenie Bestem

Expeditions-Dokument

Et grundmuret Vaaningshus

paa Matr.-No. 8 Rosenborg Gaden

Indleveret 27de Septbr. 1892 Attesteret 16. 3. 94.

Bragt i Orden 29de de.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania 29de September 1892.

Chr. Linthoe

487/92

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundheds-Kommission. Da den ovre indrettet Primus maa Forgangen C forsynes med en Afføringsrør. Primus B bør fornemlig anvises af dahlske Vægge, dannet med Gangen samt Trappeopgangen. Tilvejebringelsen nødvendiggjør at der fra Vaaningen Dir over 2den Etage føres et Gjennemgangsrør hvilket foreslaas udmeldt paa Tilsvarende Vis som foran gjøres 31 x 39 cm i Dimension. Denne Pibe faar 15 Tommer ved Trappegangens Rør ikke er medtaget i Omtallet.

Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania 30 September 1892.

Chr. Linthoe

349/92

Tegninginspektørens Bemærkninger.

Kan Sagen tilfølges.

Christiania d. 2de September 1892.

1265-92 I

G. Bonnevie
Ref.

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 3die Oktober 1892 G. Bonnevie

AH/tfn

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 18.juni 198

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Rosenborggt. 8.
Journalnr.	81/2387
Arbeidets art	Nybygg.
Avsluttende synsforretning	
Bygningens art	Påbygg.
Byggherre	Menighetsøsterhjemmet, Rosenborggt. 8, 0356 Oslo 3.
Byggemelder	Ark. Dagfinn Drivdal, Drammensvn. 8, 0010 Oslo 1.
Ansvarshavende	Tømmerm. Ernst Wennevold, Østerliveien 16, 1185 Oslo 11.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....

fung. Overingeniør

Arne Henriksen

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

3000.
C-15. Ak.

V. D. J. No. 424 - 1916.
Bilag

1.

Anmeldelse-
Begjæring.

BYGNINGSINSPEKTØREN
D. J. No. 848
16
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Bad- og vandklosetanlæg.

paa Matr.-No. 8 Rosenborggt.

Indleveret 31te mai 1916. Attesteret 13/3-17.

KRISTIANIA
J. N. 2117
1916
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Overrendes Kr.a Sundheds-Kommissions Betænkning.

Kristiania 3/6-1916
for Inspektøren
Th. Solberg

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 823
1916
INGENIØR

Ventilationsledningen paa kjøkkenet inntil 2 m. under grundmuren bør forlænges omkring med jernrør. Renselukken i kjøkkenets gulv bør anbringes paa ledningen.

Kristiania sundhedskommission 5 juni 1916
Efter bemyndigelse

KRISTIANIA
J. N. 1579
1916

Overrendes Kr.a Vand- & Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania 7/6-1916
for Inspektøren
Th. Solberg

BYRÅDSCHEFEN
784
1919
KRISTIANIA

N. D. 1.

Expeditions-Dokument

V. E. avd.

Rosenborggaten

aug. 1919 Attesteret

...ndes Kria. sundhedskom. bil tilbake.

19/8 19.

L. Pettersen

...ket at bemerke naar der sørges for
...el gaar i WC og bademunnene
...elsen fra samme. Klosetter og cister
...noa dan av grekjens type.

Kristiania sundhedskommission 25 august 1919
Efter bemyndigelse
L. Dietz

...9.

...n. S. til indtilling.

28/8 19.

L. Pettersen

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Rosengård,c/o h.r.adv.Schjærve
Niels Juels gate 12

0272 OSLO

Ulvestad, Gunnar Svein
c/o Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930020775	94/57244

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. oktober 1994

Arbeidssted : 214/0316 Rosenborggata 8
Byggherre : A/S Rosengård,c/o h.r.adv.Schjærve, Niels Juels gate 12, 0272 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING/REHABILITERING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Menighetssøsterhjemmets Eiendomsselskap A.S
Rosenborggata 8

0356 OSLO

Dato: 21 SEPT. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9301678-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 8	Eiendom:	214/316/0/0
Tiltakshaver:	Industrifinans	Adresse:	Postboks 1626 VIKA, 0119 OSLO
Søker:	Sandaas Anderson arkitekter as	Adresse:	P.b. 5813 Hegdehaugen 0308 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing. I

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til sykehus

Arbeidssted	Matr nr.	J.nr.
Rosenborgst. 8		69/798

Byggherre

Medisinerkosthjemmet
Rosenborgst. 8

OSLO 2

Ansvarshavende

Tømrermester Ernst Hammerold
Østerlivn. 16

OSLO 11

HG/SP

Dato

13.oktober 1971

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

H. G.

Bygningskontrollør
Hans Greftegreff

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

Sk. C-16. 6000. ANDVORD. 2250-6/70. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

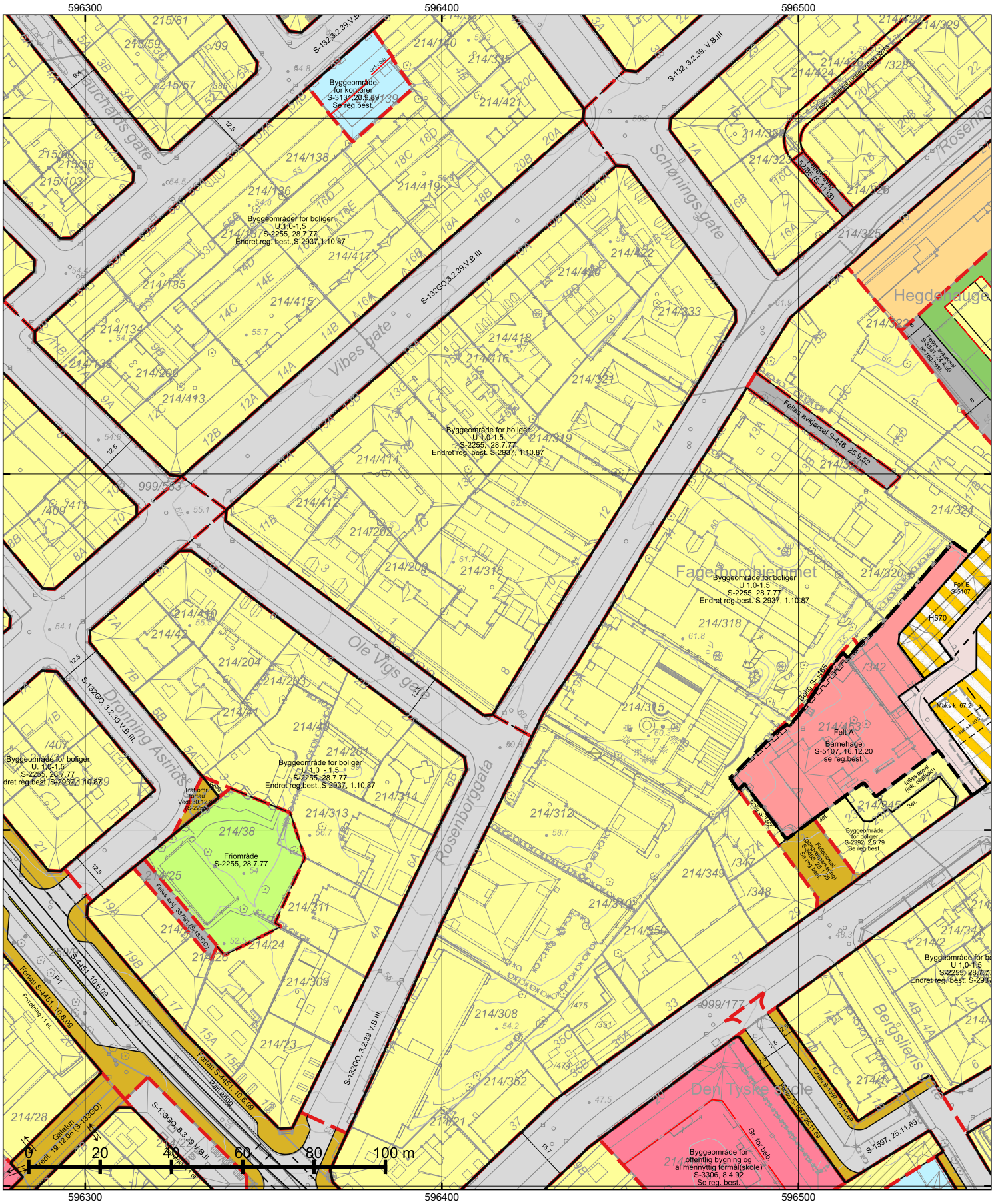
Reguleringskart

– 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: 162644/ 86539331
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/316

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


596300
596400
596500
6644600
6644500
6644400
6644300
Byggeområde for kontorer S-3131, 20.9.89 Se reg.best.
Byggeområder for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 dret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937, 1.10.87
Fagerborghjemmet
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felles avkjørsel S-446, 25.9.52
Felles avkjørsel S-5265 (S-1133)
Felles avkjørsel S-5273 se reg.best.
Felles avkjørsel S-5107
Felt E S-5107
H570
Felt A
Barnehage S-5107, 16.12.20 se reg.best.
Maks k. 67.2
Maks k. 68.2
Maks k. 68.4
Felles areal (felt. Overflate)
Bolig S-3465
Bolig S-3465
Byggeområde for boliger S-2352, 2.5.79 Se reg.best.
Felleskjørevei (gangbru/kjørebru) S-3425, 25.1.89 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,
Byggeområde for offentlig bygning og allmennyttig formål(skole) S-3306, 8.4.92 Se reg. best.
Gr. for bab
Den Tyske Skole
Friområde S-2255, 28.7.77
Trafostasjon Vedt. 30.12.66 S-2255
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-5307, 25.11.69
Fortau S-5307, 25.11.69
Fortau S-5307, 25.11.69

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

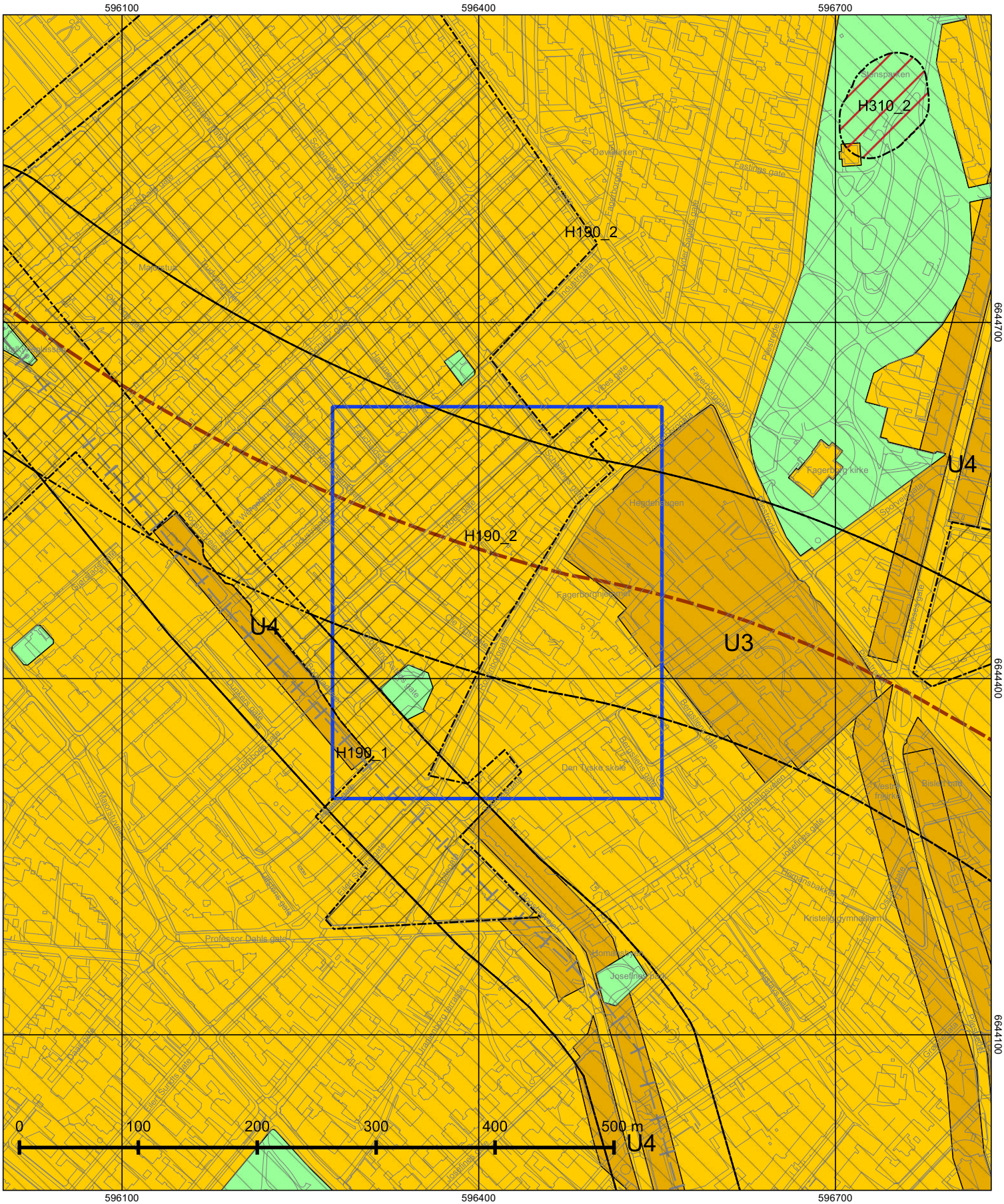
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162644/86539331
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539331
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 316.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 214, bnr. 316.

GNR. 214 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1973.

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

1743 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

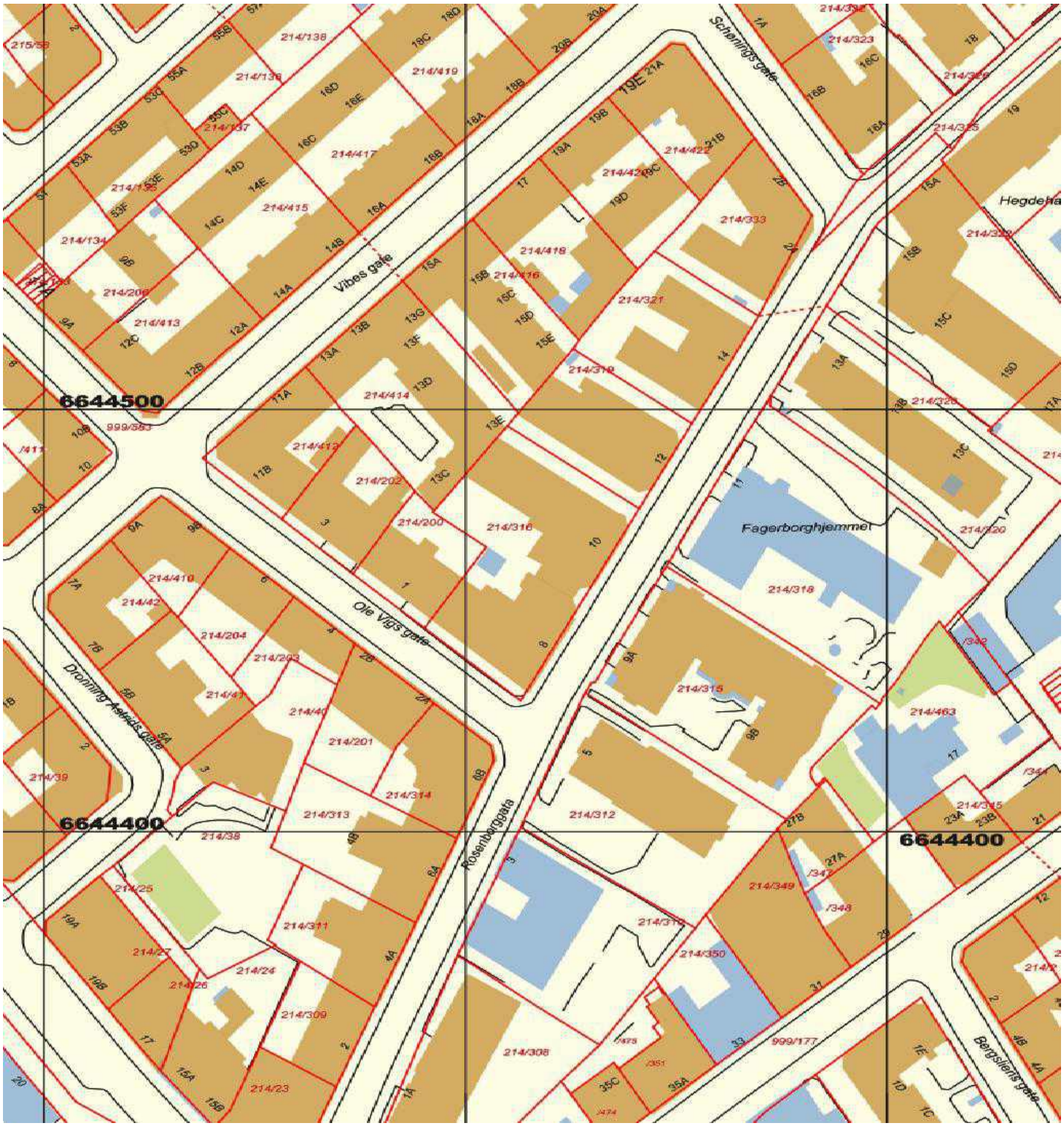
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
© Avdeling for Geodata

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 8, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 316, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260510

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aleksander Fjeld Andersen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 404 63 209

E-post: aleksander.fjeld.andersen@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.
