PRIVATMEGLEREN

ROSENBORGGATA 15A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

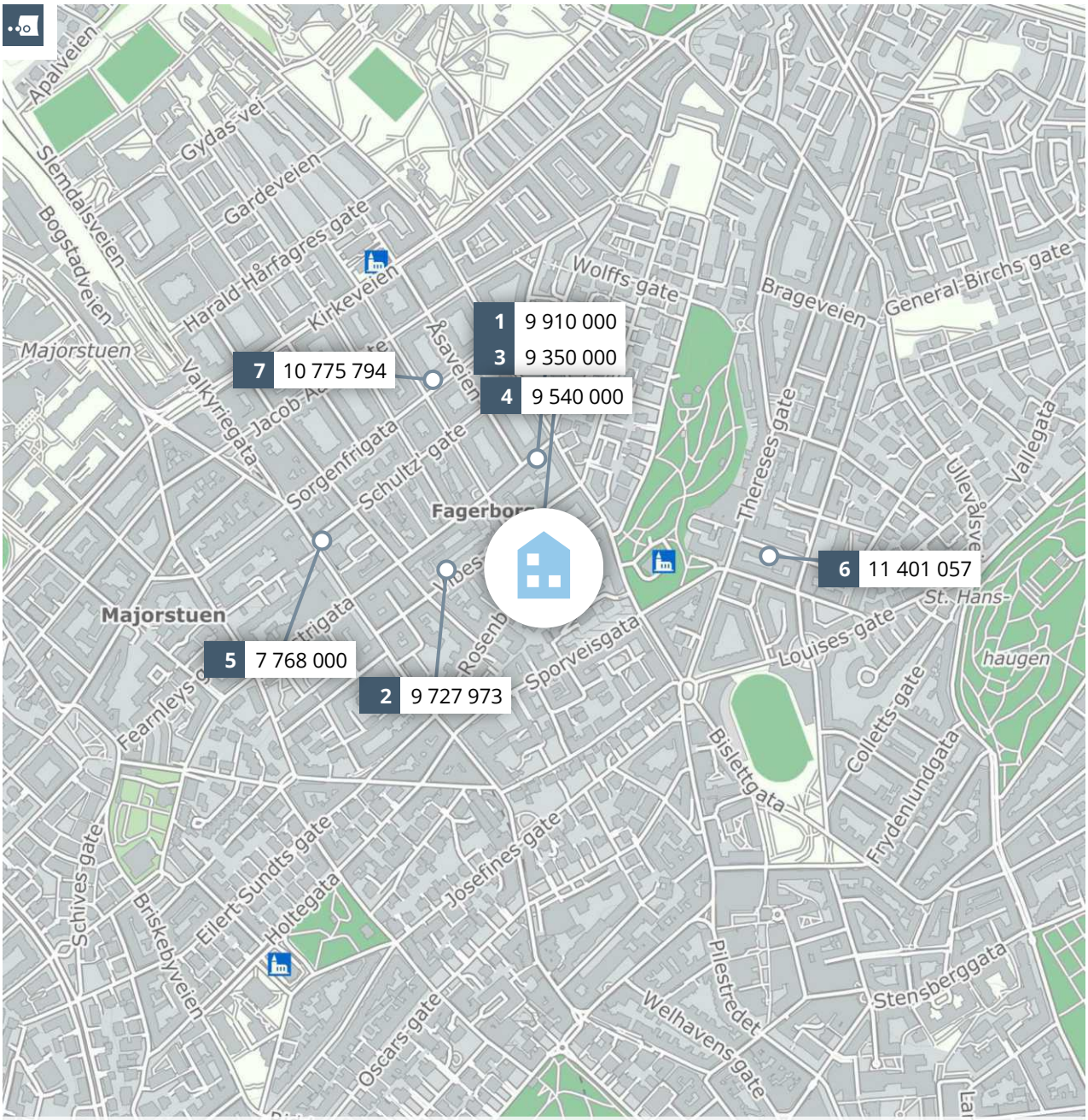
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 08.10.2026

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: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 15 A, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 214 BNR 322 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

9 300 000

-	9 300 000	114 815
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	9 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Industrigata 69 74 m² 1932 5. etg 2 sov	28.10.2025	9 950 000	**9 910 000**	0	9 910 000	**133 919**
2	Vibes gate 14 A 74 m² 1893 3. etg 2 sov	17.02.2026	9 490 000	**9 700 000**	27 973	9 727 973	**131 459**
3	Industrigata 69 80 m² 1932 2. etg 2 sov	02.06.2026	9 500 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**116 875**
4	Vibes gate 25 82 m² 1986 5. etg 2 sov	15.10.2025	9 900 000	**9 540 000**	0	9 540 000	**116 341**
5	Schultz' gate 1 84 m² 1932 3. etg 2 sov	20.03.2026	7 790 000	**7 550 000**	218 000	7 768 000	**92 476**
6	Eugenies gate 3 B 89 m² 1902 3. etg 2 sov	14.04.2025	10 900 000	**11 400 000**	1 057	11 401 057	**128 102**
7	Sorgenfrigata 34 90 m² 1965 4. etg 2 sov	14.08.2025	10 950 000	**10 750 000**	25 794	10 775 794	**119 731**

Rosenborggata 15A er en attraktiv og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Majorstuen/Fagerborg. Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 4. etasje med trappefri adkomst via heis, og har et internt bruksareal (BRA-i) på 81 m². Boligen har en god og funksjonell planløsning med entré/gang, to romslige soverom, baderom og åpen stue-/kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 5 m² med gode solforhold.

Leiligheten holder en gjennomgående pen standard. Badet ble totalrenovert i 2025 med dokumentasjon på utførte arbeider. Kjøkkeninnredningen er fra Kvik og opplyst å være fra 2015, mens benkeplaten ble slipt og behandlet i 2026. Eikeparketten i stue og soverom ble slipt og overflatebehandlet i 2022, og flere vegg- og himlingsflater ble malt samme år. Boligen har i tillegg original murt peis, god takhøyde, store vindusflater og kjellerbod på ca. 9 m². Det er også mulighet for videre leie av parkeringsplass under tak med elbillading ca. 150 meter fra boligen. Parkeringsplassen følger ikke seksjonen og er derfor ikke tillagt samme verdi som en eid

parkeringsplass.

Ved verdsettelsen er det lagt særlig vekt på sammenlignbare salg av 3-roms leiligheter med tilsvarende størrelse og kvaliteter i nærområdet. Blant de mest relevante sammenligningsobjektene er:
- Industrigata 69, 80 m², solgt juni 2026 for kr 9 350 000, tilsvarende ca. kr 116 875 per m². Boligen hadde parkeringsplass inkludert, som trekker sammenligningsverdien noe ned når denne korrigeres for parkering.
- Vibes gate 25, 82 m², solgt oktober 2025 for kr 9 540 000, ca. kr 116 300 per m².
- Bolteløkka allé 2, 79 m², solgt november 2024 for kr 9 300 000, ca. kr 117 700 per m². Dette var en hjørneleilighet med garasje inkludert.
- Sorgenfrigata 34, 90 m², solgt august 2025 for kr 10 775 794, ca. kr 119 700 per m². Boligen er større enn Rosenborggata 15A og har enkelte kvaliteter som gir et høyere samlet prisnivå.
- Sorgenfrigata 34, 84 m², solgt september 2025 for kr 8 873 371, ca. kr 105 600 per m².
- Vibes gate 14A, 74 m², solgt februar 2026 for kr 9 727 973, ca. kr 131 500 per m². Denne boligen var gjennomgående meget påkostet og har klassiske kvaliteter som gjør at den vurderes som et øvre sammenligningspunkt.
- Industrigata 69, 74 m², solgt oktober 2025 for kr 9 910 000, ca. kr 133 900 per m². Denne lå i toppetasjen og hadde to balkonger, to bad og parkeringsplass, og vurderes derfor som vesentlig sterkere enn vurderingsobjektet på enkelte punkter.
- Schultz' gate 1, 84 m², solgt mars 2026 for kr 7 768 000, ca. kr 92 500 per m². Dette var en borettslagsleilighet og salget fant sted i et svakere marked, og tillegges derfor noe mindre vekt.

De sammenlignbare salgene viser et relativt bredt prisintervall, hvor forskjeller i standard, etasje, balkong, parkering, eierform, planløsning og salgstidspunkt har vesentlig betydning.

Rosenborggata 15A vurderes å plassere seg godt i dette bildet, blant annet som følge av 4. etasje med heis, gjennomgående planløsning, to gode soverom, sydøstvendt balkong, nytt bad fra 2025 og generelt god standard.

På bakgrunn av boligens størrelse, standard, beliggenhet, planløsning, etasje og øvrige kvaliteter, samt oppnådde priser for relevante sammenlignbare eiendommer, vurderes dagens markedsverdi til:
Kr 9 300 000

Dette tilsvarer ca. kr 114 800 per m² BRA-i, og vurderes som et realistisk markedsestimat basert på dagens markedssituasjon.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.01.2022	25.01.2022	17.03.2022	8 290 000	8 850 000	59 000	8 909 000
19.04.2019	30.04.2019	21.08.2019	6 750 000	6 900 000	0	6 900 000
27.08.2014	02.09.2014	25.09.2014	4 400 000	4 250 000	0	4 250 000
07.08.2009	07.09.2009	22.09.2009	3 500 000	3 615 000	10 484	3 625 484
25.05.2007	04.06.2007	25.07.2007	3 500 000	3 715 000	23 384	3 738 384
28.03.2001		28.03.2001	-	1 875 000	-	1 875 000
24.06.1997		24.06.1997	-	1 200 000	-	1 200 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7 234 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5 853 000 Prisantydning i snitt
5 836 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 537 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 136 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 815 Rosenborggata 15 A
Totalpris 9 300 000

Tilstandsrapport

Rosenborggata 15 A, 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 322, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26214 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AO1700

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4. etasje med sydøstvendt balkong, beliggende meget sentralt på Majorstua, bydel Frogner i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det ble ikke registrert tilluftsventiler.
Avtrekk skjer via avtrekksventil på bad, samt kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på yttervegg.

Murt peis for vedfyring, i stue.
Ellers oppvarming med radiatorer og varmtvann via fjernvarmeanlegg.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Kvik innredning fra 2015, i henhold til tidligere prospekt.
Takhøy innredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Uttrekkbar kran.
Eier opplyser at benkeplater er slipt og behandlet i 2026.
Romslig halvøy mellom kjøkken og stuesone.
Glassplate på vegg over benk.
Downlights under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, gassplate topp med 2 soner, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Eier opplyser at det ble installert nytt kjøle-/fryseskap i 2025.

Flislagt baderom, opplyst å være totalmodernisert/renovert i 2025.
Arbeidene ble utført av Grorud Rørlegger-service.
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider, levert av entreprenør.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Utgang fra stue, til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

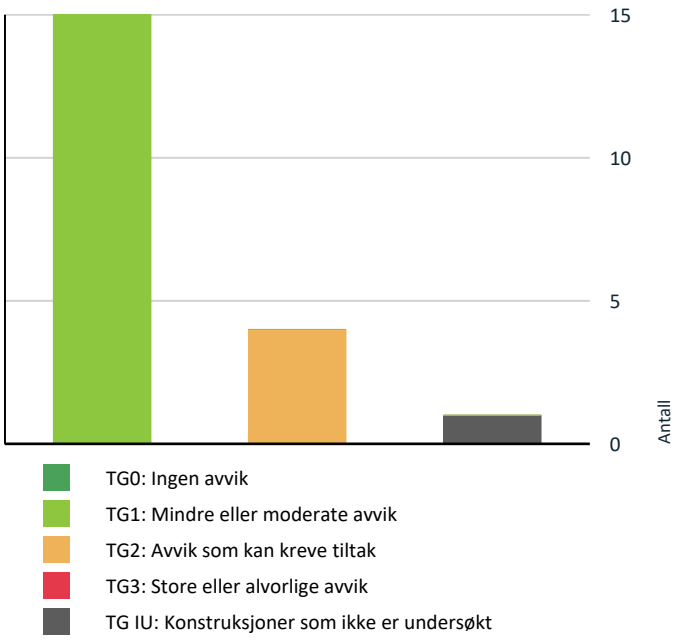
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE.



Byggeår
1938

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Hovedsakelig eldre vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1994.
Stuevindu er merket med produksjonsår 2008.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• De fleste vinduene er av eldre dato.
Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert noe slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.
Det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, punktering av isolerglass og behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Utvendig treverk og overflatebehandling bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting av isolerglass eller hele vinduer må påregnes etter hvert som funksjon og tilstand tilsier det.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

Eksakt alder er ikke kjent.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue, til balkong i stålkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i stål/aluminium med frostede glassfelter.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 102 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger i betong, forblendet med rød, spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg i bygningen.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad samt i entré/gang og kjøkkensone.
Ellers eikeparkett.

Eier opplyser at parketgulv ble slipt og overflatebehandlet i 2022. Arbeidet ble utført av Jensen Gulvservice.

I henhold til gitte opplysninger er det gulvvarme på bad, i entré/gang samt i flislagt kjøkkensone.

_____

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.
Stedvis noe merker og bruksslitasje, noe som er påregnelig i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert led-downlights på bad samt i entré/gang.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,71 m.

_____

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Original murt, åpen peis for vedfyring i stuen.
Det er skiferplate på gulvet foran ildstedet.

_____

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

Begge soverom:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være totalmodernisert/renovert i 2025.
Arbeidene ble utført av Grorud Rørlegger-service.
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider, levert av entreprenør.

_____

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.
Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Kantsluk, lokalisert i dusjsone.
Sluk i plast og stål, med synlig klemring og membran/mansjett.
I henhold til fremlagt dokumentasjon er det benyttet toppmembran (membran som ligger direkte under gulvfliser).

Tilstandsrapport

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 25 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap og overskap med hvite glatte fronter.
Heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Utførende firma opplyser at det ikke er påkrevd med lekkasjespalte når man bruker Geberit Tek ramme i vegg. Denne rammen har membranduk rundt sisterne og ved en eventuell lekkasje føres vann ut av vegg bak veggskål.

Nedsenket dusjnisje med svingdør, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Badet har naturlig avtrekksventilasjon uten mekanisk forsert avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten og rommet har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. På denne bakgrunn er det ikke utført hulltaking.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det er ikke utført fuktsøk i gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av resultatene fra undersøkelsen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.

Kvik innredning fra 2015, i henhold til tidligere prospekt.

Takhøy innredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Uttrekkbar kran.
Eier opplyser at benkeplater er slipt og behandlet i 2026.

Romslig halvøy mellom kjøkken og stuesone.

Glassplate på vegg over benk.
Downlights under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, gassplate topp med 2 soner, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Eier opplyser at det ble installert nytt kjøle-/fryseskap i 2025.
Gassflaske er plassert i skap.
———

Det bør etableres vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.
———

Noen merker i benkeplate.
Løs knott på front til oppvaskmaskin.
Ellers normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.

Avtrekket er ført ut gjennom yttervegg via fleksibel kanal.

Det ble ikke registrert egen separat avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilatoren ivaretar avtrekk ved kokesonen.

Eventuelle fettfiltre bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon og redusere oppsamling av fett.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Røropplegg fra 2025, da baderommet ble modernisert/rehabilitert.
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg over vaskemaskin.
Det påpekes at luken til rørskapet er flislagt og festet med magnet , samt fuget rundt.
Dette er gjort for å lage et helhetlig uttrykk på baderommet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Stoppekran er plassert i vegg.
Adkomst via luke som er flislagt og festet med magnet , samt fuget rundt.
Det er også stoppekraner i fordelerskap.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast.
Det er opplyst at vannrørene til kjøkken går fra stigeledning til kjøkkenbenk, og er lagt i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i blokka i 2009.

———

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.
Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller

Tilstandsrapport

mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.
Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren ble skiftet ut i 2009.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i boligen.
Lufting kan skje ved åpning av vinduer, men dette utgjør ikke en permanent tilluftsløsning.

Det er registrert luftespalter under innerdørene som gir overstrømningsmulighet mellom rommene.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen, med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Det ble ikke registrert separat avtrekksventil på kjøkkenet.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i boligen.

Lufttilførsel er dermed avhengig av åpning av vinduer og eventuell utilsiktet lufttilførsel gjennom utettheter.

Manglende permanent tilluft er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende permanent tilluft kan redusere luftutskiftingen og funksjonen til det naturlige avtrekket. Dette kan gi varierende og mindre kontrollert ventilasjon i boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent tilluft til oppholdsrom, for eksempel via egnede vegg- eller vindusventiler.

Eksisterende overstrømningsmulighet mellom rommene bør opprettholdes slik at luft kan transporteres videre mot rom med avtrekk.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Det er etablert utvendig radiatorskjulere med stående spiler utenpå radiatorene.

Radiatoranlegget er i hovedsak fra byggeåret.

Plassering og utforming av varmesentralen er ikke kjent.

Rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen.

Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• De synlige kobberrørene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer.
Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt.
Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

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 er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Tilstandsrapport

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Ved befaring ble det observert at kursoversikten i sikringsskapet ikke var oppdatert.
Denne bør oppdateres slik at den stemmer med e elektriske kursene.

_____

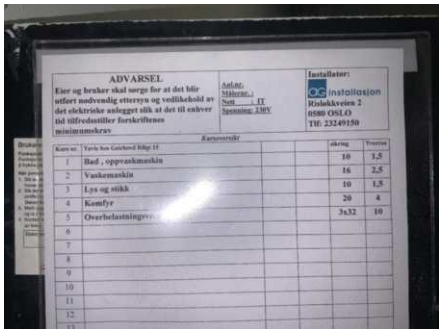
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert at brannvarsler var montert.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

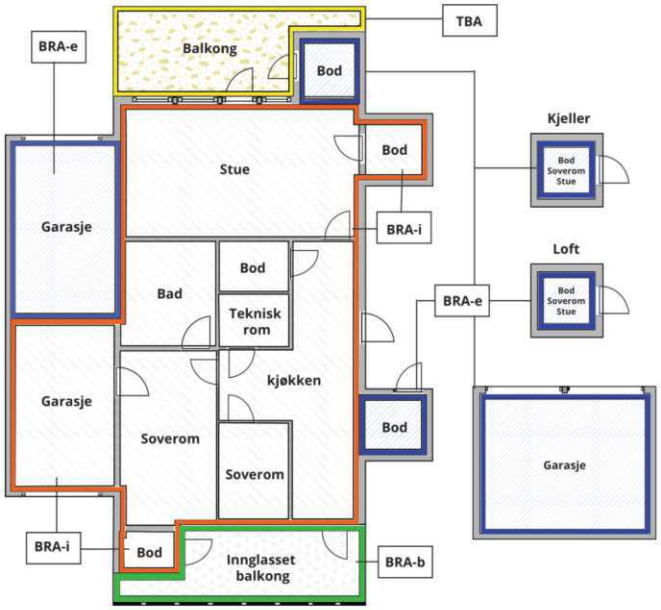
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 4. etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	81			81	5
Kjeller		9		9	
SUM	**81**	**9**			**5**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue, til balkong på ca. 4,6 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 9 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Totalmodernisering av baderom.

2022:
- Sliping og overflatebehandling av parkettgulv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Helene Bonkerud Dugstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	322		7	1970.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 15 A

Hjemmelshaver
Helene Bonkerud Dugstad
Peder Eckblad Tollersrud

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rosenborggaten 15	871 / 45794	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971290595

Felles formue
Kr. 1 439 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 29 640 01.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med sydøstvendt balkong, beliggende meget sentralt på Majorstua, bydel Frogner i Oslo.
Boligen har en attraktiv beliggenhet med alt av servicefasiliteter i umiddelbar nærhet.
Området er kjent for sitt tilbud av kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger, restauranter, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote.
Eller dagligvarebutikker og søndagsåpne butikker i gangavstand.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsområder som Frognerparken, Slottsparken og Stensparken.
Kort vei til flere treningssentre samt nærhet til Bislet bad og Frognerbadet.
Majorstuen er knutepunkt for kollektivtrafikk med kort avstand fra leiligheten til t-bane (alle linjer), trikk og buss.
Barnehager og skoler i alle trinn i området.

Om tomten

Felles tomt på 1 970,20 m².
Eiendommen er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, sittegruppe og asfalterte arealer.

Det er opplyst at sameiet har 4 parkeringsplasser som fordeles av styret.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 398,86,- per måned (kr. 52 786,32,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, bredbånd, oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder samt noe nyere bygninger.
Bygning oppført i 1938 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 43 seksjoner.

Tidligere felles vaskekjeller ble i perioden 2021-2022 omgjort til ny leilighet. Det ble da lagt ny drenering i bakgården.
Det ble installert fiberbredbånd i 2019.
Ny heis i oppgang A ble installert i 2017.
Taket ble utbedret i 2016. Takbelegget ble skiftet i 2015.
Nytt avfallsanlegg ble installert i 2013.
Gammel oljefyr ble i 2010 byttet ut med fjernvarme.
Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren ble skiftet ut i 2009.
Nye ytterdører til leilighetene ble montert i 2008.
Brannalarmer til fellesanlegget ble byttet i 2008.
Nye balkonger ble montert i perioden 2008-2009.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	2608767	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt fra selger eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt fra selger eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•Ildsted

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

———

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260094
Addresse	Rosenborggata 15A		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Helene Dugstad		
Selgers navn	Peder Tollersrud		

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?

Jan 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

2608767

Våtrom

Initialer selger:
H D
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av badet utført av Grorud Rørlegger-service AS (917768250) sommeren 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromsdokumentasjon levert av Grorud Rørlegger-service AS 18.august 2025. Grorud Rørlegger-service er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført ihht det som som fremkommer av dokumentasjonen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se våtromsdokumentasjon levert av Grorud Rørlegger-service AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se våtromsdokumentasjon levert av Grorud Rørlegger-service AS

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

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

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

Se våtromsdokumentasjon levert av Grorud Rørlegger-service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se våtromsdokumentasjon levert av Grorud Rørlegger-service AS. Garantiskjema for varmekabler, samsvarserklæring og sluttkontroll av elektriker ligger som vedlegg i dokumentet.

Initialer selger:
H D
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I april og mai 2025 hadde styret i sameiet en gjennomgang med tre ulike rørleggerfirmaer for å få en status på røropplegget i kjeller, og for å få identifisert evt. nødvendige tiltak.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Røropplegget var tilfredsstillende.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra takvinduene, særlig i oppgang A og B. Vinduene er gamle, og sameiet vurderer om de skal byttes ut som en del av vedlikeholdsplanen.

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

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

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

Sameiet rapporterte at det ble gjennomført utskifting av takbelegg, rehabilitering av piper og utskifting av takrenner i 2015.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført i regi av sameiet.

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:

Vinduene i leiligheten ble malt i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vindusmalingen ble utført av Malercompagniet i regi av sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Drenering i bakgården i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Ombygging av fellesvaskeri i kjelleren til leilighet i 2022.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

I juni 2025 ble det utført brannforebyggende kontroll av el-anlegget i kjeller.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Sameiet fikk 24 TG2-pålegg som umiddelbart ble utbedret (ferdig september 2025).

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Årsmøtet 2025 vedtok å bytte til ny heis i oppgang B i tråd med Heiskonsulentens anbefaling. Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån i OBOS-banken for finansiering.

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

Beskrivelse:

I 2022 ble det oppdaget skjeggkre i kjelleren under A- og B-oppgangene. Sameiet håndterte dette umiddelbart og Oslo Veggdyrkontroll la ut åte. Vi har observert sølvkre på badet, anslagsvis 1 gang i måneden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Regresskrav i forbindelse med den nye leiligheten i vaskerikjelleren.

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.10.2026

Signert av *Helene Dugstad*

Signert av *Peder Tollersrud*

Initialer selger:
H D
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Celena Solli
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: celena.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260094 . Vår ref.: 7002-1-07 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosenborggaten 15
Organisasjonsnr:	971290595
Seksjonseier:	Dugstad, Helene Bonkerud
Medeier:	Tollersrud, Peder Eckblad
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Rosenborggata 15 A, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	214
Bnr.	322

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2608767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er vedtatt å gjøre om vaskeriet til en leilighet og selge denne på det åpne markedet. Tiltaket blir finansiert ved låneopptak. Selskapets vedtekter tillater ikke juridiske eiere. Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Mulighet for nedbetaling er 2 ganger i året. Kun full innfrielse. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette. Det er muligheter for å leie sykkelparkering for kr 50-100 per måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207650153
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	83 203,00
Innfrielsesdato:	30.04.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208591797
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 530 003,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 398,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 099,86	
Bredbånd	299,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	95,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 005,-
Annen formue:	1 439,-
Gjeld:	30 480,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207650153
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208591797
Restsaldo:	29 640,19
Kapitalkostnader:	280,98
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 640,19,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Groven, e-post: rosenborggt15@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7002

SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Leiligheten til Astri Lunde og Kjetil Heyerdahl. Oppgang C 3 etasje .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innbrudd- Forslag til tiltak
8. Justering av akontobeløp
9. Vedtektsendring
10. Oppussing av oppganger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anda Blay er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Junjie Cao velges som protokollvitne

Forslag til vedtak

Junjie Cao og Ketil Heyerdahl er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7002 Årsregnskap og revisors beretning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 7

Innbrudd- Forslag til tiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til styrets årsrapport punkt 16 ang innbrudd i kjelleren. I første omgang vil vi sette opp en ekstra sperre over porten slik at det blir vanskeligere å komme inn i bakgården. I tillegg vurderer vi å gjøre dørene inn til kjelleren mer innbruddssikre. For det videre arbeid mener styret det er fem alternativer som de ber årsmøtet ta stilling til.

1. Installere overvåkning.. Dette vil komme på ca 30 -50 000 kroner pluss en årlig serviceavtale på ca 9000. Flertallet i styret har liten tro på en slik løsning, fordi de ofte (alltid?) blir henlagt av politiet.
2. Bytte sylindre og nøkler i alle ytter- og kjellerdører i hele blokka. Detter har en kostnad på 80 - 100 000 kroner og inkluderer 2 nøkler per sameier. Ekstra nøkler må den enkelte betale selv og det koster ca 300 kroner per nøkkel.
3. Nøkkelfrie dører. Her er det kun brikke. Fordelen med dette er at vi kan dynamisk legge til og ta bort rettigheter. Dette er nyttig dersom brikker kommer på avveie. Ulempen kan være ustabilitet i teknologien. I første omgang har vi tilbud på ytterdører samt port inn til bakgården og kjellerdørene. Dette vil komme på mellom 80 - 100 000 kroner.
4. Avventer med å se om de foreløpige tiltak har hjulpet. Dersom dette ikke fungerer får styret fullmakt til å gjennomføre alternativ 2 .
5. Avventer med å se om de foreløpige tiltak har hjulpet. Dersom dette ikke fungerer får styret fullmakt til å gjennomføre alternativ 3.

Styrets innstilling
Flertallet av styret går for alternativ 4 eller 5

Forslag til vedtak
Flertallet av styret går for alternativ 4 eller 5

Sak 8

Justering av akontobeløp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Techem vil i 2027 komme med forslag til akontobeløp etter et års drift. Anslaget viser imidlertid at for mange er akontobeløpet for fjernvarme i utakt med de utgiftene de kan forvente og at dette for enkelte kan føre til krav om store ekstrabetalinger.

Styrets innstilling
Styret fremmer to mulig forslag som årsmøtet må ta stilling til

Forslag 1

Styret får i oppgave å justere akontobeløpet slik at forskjellene mellom forventede utgifter og akontoinnbetalinger blir minst mulig. Dette gjøres i år. Akontobeløpet vurderes på nytt om et år basert på erfaringer og forslag fra Techem"

Forslag 2

Styret får i oppgave å justere akontobeløpet etter Techem sine anbefalinger slik at forskjellene mellom forventede utgifter og akontoinnbetalinger blir minst mulig. Dette vil skje første gang for 2027. Akontobeløpet vurderes på nytt om et år basert på erfaringer og forslag fra Techem"

Forslag til vedtak 1
A-konto beløpet justeres i år, 2026.

Forslag til vedtak 2
A-konto beløpet justeres i 2027 når sameiet har litt større grunnlag å basere nytt a-konto beløp på.

Sak 9
Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Årsmøtet i mars 2025 vedtok å innføre måling av de enkelte leilighetenes forbruk av fjernvarme, og fordele kostnadene på basis av målt forbruk. Styret tegnet kontrakt med TECHEM, som samarbeider med OBOS, for å gjennomføre dette, med oppstart i oktober 2025. Avregningen skjer en gang per år, i begynnelsen av året. Utgiftene til varmemåling og administrasjon av ordningen fordeles med et likt beløp på seksjonene.

Fjernvarme-leveransen dekker to formål, oppvarming – vesentlig i vinterhalvåret – og varmt tappevann (dusjing etc), hele året. I de fleste boligsameier måles begge deler, men det lot seg av tekniske grunner ikke gjøre oss. I følge TECHEM utgjør utgifter til oppvarming (radiatorvarme) normalt tre fjerdedeler av fjernvarmeutgiftene, mens en fjerdedel er varmt tappevann (dusjing etc.), og dette er lagt til grunn i avregningen.

Utgiftene til oppvarming (tre fjerdeler av fjernvarmeregningen) blir heretter fordelt på basis av målt forbruk. Det er naturlig at årsmøtet tar stilling til hvordan fordelingsnøkkelen skal være for den siste fjerdedelen av fjernvarmeregningen, som er antatt å reflektere kostnader til varmt tappevann.

Forbruket av varmt tappevann reflekterer antagelig antall personer i boenheten, en person i en stor leilighet dusjer nok i gjennomsnitt omtrent like mye som en person i en mindre leilighet. Noen sameier i samme situasjon som oss fordeler derfor disse utgiftene utfra antall personer som bor i de ulike enhetene. Selv om dette antagelig ville være det mest rettferdige, vurderer styret dette som lite hensiktsmessig, da det ville kreve at styret har full oversikt over hvor mange som bor i en leilighet til enhver tid og kontinuerlig justerer fordelingsnøkkelen i samsvar med dette.

Vi har imidlertid via OBOS/Vibbo noe informasjon om antall personer som bor her, selv om denne ikke alltid er helt fullstendig/oppdatert. Det er grovt sett to typer leiligheter i blokka, mindre og mellomstore (under 103

kvm, 25 stk) og store (128 kvm og større, 19 stk). I de første bor det i følge OBOS' tall 1,4 personer i snitt, i de siste 1,9 personer i snitt. På bakgrunn av dette virker det rimelig at de store seksjonene betaler en høyere andel av utgiftene til varmt tappevann enn de mindre seksjonene. Konkret foreslås det at de store seksjonene (større enn 125 kvm) betaler 36% mer ((1.9/1.4)-1)*100) enn de mindre seksjonene.

Styret har også sett på de økonomiske konsekvensene av denne måten å fordele utgiftene til varmt tappevann på (personjustert andel) sammenlignet med å fordele utgiftene basert på sameieandel. Den viktigste konsekvensen er at den foreslåtte fordelingsmetoden gir en jevnere fordeling av utgiftene til tappevann. For de fleste seksjonene er imidlertid forskjellen liten. Bare for en seksjon utgjør forskjellen mer enn hundre kroner per måned.

Forslag til vedtak

Forslag til tilføyelse i vedtektene pkt 4. før «De øvrige felleskostnadene ...» : Utgifter i forbindelse med fjernvarme fordeles på seksjonene på følgende måte: Tre fjerdedeler av fjernvarmeregningen belastes seksjonene på grunnlag av målt forbruk av varme. En fjerdedel av utgiftene fordeles ved at store seksjoner (større enn 125 kvm) betaler 36 % mer enn mindre seksjoner. Utgifter til varmemåling og administrasjon av ordningen fordeles med et likt beløp på seksjonene.

Vedlegg

2. vedtektsendring - økonomiske konsekvenser.pdf

Sak 10

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av:
Elin Ødegaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangene er et viktig første innrykk av boligene våre. Det er møkkete, maling på vegger og lister flasser av, spakel flekker etter diverse ledninger. Innrykket ville også blitt et helt annet med en tidsriktig lun farge.

Forslag til vedtak

Oppussing av oppgangene

Vedlegg

3. IMG_4818.jpeg

4. IMG_4819.jpeg

5. IMG_4823.jpeg

6. IMG_4824.jpeg

7. IMG_4820.jpeg

8. IMG_4825.jpeg

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hele styret ble valgt for to år på forrige årsmøtet. Det er derfor ingen på valg

Styrets innstilling

Styret fortsetter et år til

Forslag til vedtak

Styret fortsetter et år til

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært knyttet til tre hovedsaker:

1. Heis i oppgang B.

Her hadde vi en avtale med Heiskonsulentene fra OBOS for å sikre en trygg og forsvarlig gjennomføring. Dette viste seg dessverre ikke å stemme. Vi har hatt store problemer med å holde både tidsplan og budsjett. Hovedårsaken til dette er at de målte feil når det gjaldt størrelsen på sjakten. Dette har medført både forsinkelser og merkostnader knyttet til å tette igjen glippen mellom heisen og trappen.

Forsinkelsen skyldes også at underleverandørene til Heiskonsulenten har hatt stor arbeidsbelastning, og at vårt arbeid ikke har blitt prioritert godt nok. Dette til tross for at vi brukte et profesjonelt firma som konsulenter og prosjektledere.

Foreløpig overskridelse beløper seg per i dag til 230 000 kroner. Vi er i dialog med Heiskonsulenten om hvordan vi skal fordele de ekstra kostnadene.

2. Regresskrav i forbindelse med den nye leiligheten i vaskerikjelleren.

Denne leiligheten ble solgt igjen i fjor, og den nye eieren har påstått at det er flere byggetekniske og arkitektmessige mangler ved leiligheten. Han har derfor sendt et krav til selgers forsikringsselskap, som igjen har sendt et regresskrav på kr 716 000 til sameiet. Dette har i den senere tid blitt redusert til 398 000.

Sameiet har engasjert advokat, og vi har i hovedsak bestridt hovedpunktene i kravet bortsett fra enkelte detaljer som så langt har kostet sameiet ca. 35 000 kroner. I tillegg er det enkelte ting reparert av våre underentreprenører.

Kravet er så langt ikke frafalt av forsikringsselskapet, men vi mener at vi har en god sak, og er villige til å ta dette til retten. Heldigvis er vi godt forsikret.

3. Avregning og måling av forbruk til oppvarming.

Det ble vedtatt på årsmøtet i fjor at vi skulle begynne å måle forbruk til oppvarming, slik at sameierne fikk incentiver til å spare og en mer rettferdig fordeling av kostnadene basert på den enkelte sameiers forbruk.

Dette har vært i drift siden oktober, og dere fikk en avregning på dette nå i april. Vi ser en klar tendens til at flere har fått et mer bevisst forhold til forbruket, og flere sameiere har fått penger igjen, mens andre har fått en tilleggsregning.

Vi ser for øvrig at akontobeløpet var satt høyt fra OBOS sin side. Dette er justert for 2026. Vi bør også diskutere om vi skal justere hver enkelts akontobeløp basert på forbruk og forventede utgifter, slik at avregningen om ett år ikke gir for store utslag i den ene eller andre retningen.

Avregningen i år kom også noe sent. Dette skyldes en del oppstartsproblemer, men vi regner med at avregningen fremover vil komme i februar/mars.

Styret har også arbeidet med følgende saker:

1. Vi hadde et firma inne for å gå gjennom mulige ENØK-tiltak for sameiet. Denne gjennomgangen ble betalt av Oslo kommune og Enova. Vi brukte en del tid på dette, både ved selve gjennomføringen og i etterkant. Dessverre var ikke rapporten særlig nyttig. Den var for generell og lite tilpasset sameiets behov. Vi har likevel valgt ut et par punkter som vi følger opp i styret. I tillegg til å måle forbruk av varmtvann til oppvarming har vi følgende oppfølgingspunkter:

a. Vi følger opp styring av varmekablene til takrennene for eventuelt å redusere kostnadene der.

b. Inspeksjon av avløpsrør. Dette er i stor grad en forebyggende aktivitet. Vi har innhentet priser på dette, men ikke behandlet saken ferdig i styret.

c. Vannrenseanlegg. Radiatoranlegget er gammelt og har sannsynligvis avleiringer i radiatorene og varmerørene som reduserer effektiviteten. Partikler i vannet fungerer som forurensing og forårsaker økt slitasje på pumper, ventiler osv. og forkorter levetiden på anlegget. Arbeidet med å innhente tilbud på dette er påbegynt.

2. Sylinderen i ytterdøren i oppgang B var såpass slitt at den måtte byttes. Vi fikk råd fra Låshuset om også å bytte sylindre på alle fire ytterdørene for å unngå tilsvarende problemer som vi hadde hatt i B. Dette ble gjort i mai.

3. I samme periode så monterte vi også en utslagsvask i vaskerikjelleren. Vannet fra krana gikk tidligere rett ned på gulvet og derfra ned i sluket, og det var tidvis mye søl .

4. I mai hadde vi et innbruddsforsøk i oppgang C. Heldigvis kom de ikke inn, men ytterdøren fikk noen skader. Vi fikk døren reparert og sikret den bedre mot fremtidige innbrudd i form av ekstra lister. Tilsvarende sikringslister ble også montert i oppgang D. Oppgang A og B hadde allerede slike lister.

5. 5. mai ble det arrangert dugnad. Det var bra oppmøte, og vi fikk gjort det som var planlagt. Vi avsluttet - tradisjonen tro - med hyggelig samvær hvor det ble servert pølser og vin.

6. Grøntgruppa har som vanlig gjort en fin jobb i år. Det er plantet i både bed og krukker, samt ryddet og gjødslet. Nye hagemøbler er også innkjøpt. Tusen takk til dere for alle initiativer, og for at dere holder det i orden i uteområdene våre.

7. I mai målte vi opp seks plasser for motorsykkel-, moped- og scooterparkering . Dette var i tråd med tidligere vedtak hvor det ble bestemt at det kun er lov å parkere disse syklene på oppmerkede plasser. Vi sliter imidlertid med å håndheve vedtaket om forbud mot å parkere på plasser som ikke er oppmerket.

8. Vi har hatt flere problemer med lekkasjer fra takvinduene, særlig i oppgang A og B. Dette har ført til at det kommer vann på heisene, noe som på sikt kan føre til skader. Vi har forsøkt å tette flere ganger, men med varierende hell. Vinduene er gamle, og vi vurderer derfor å bytte dem ut i løpet av våren.

9. I tråd med OPAK sine anbefalinger byttet vi i juni ut deler av dekket på de tre takterrassene i C og D. Dette ble en omfattende jobb som påvirket flere, da vi brukte lift for å komme til og derfor måtte stenge nedkjøringen for trafikk og parkering i en uke.

10. Vi har også i perioden byttet ut og reparert vannbrett i to leiligheter. I den ene var det også etablert et vepsebol under vinduet, så vi hadde en utfordrende oppgave med å bli kvitt det. Det er godt vi har en flink vaktmester.

11. I august hadde vi en stor vannlekkasje i kjelleren i B og C. Det var en pakning i B som hadde gått i stykker, og dette ble ikke oppdaget før det hadde gått flere timer, slik at det hadde kommet betydelige mengder vann, som hadde rent ned i kjelleren i C. Det var særlig én bod som fikk skader . Heldigvis er vi godt forsikret, og forsikringsselskapet tok ansvar både for reparasjon av rør, boder og tørking av kjelleren i etterkant.

12. Varmtvannet forsvant sent i oktober. Det tok dessverre litt tid å få identifisert og fikset feilen, så varmtvannet var borte nesten et helt døgn. Det viste seg at det var en styringsboks i fjernvarmeanlegget som var defekt. Ifølge Hafslund skal dette i teorien ikke skje, og de beklaget dette i etterkant.

13. I november måtte vi reparere gelenderet i oppgang B.

14. Ytterdører og callinganlegg.

a. Dørpumpene på ytterdørene må hvert år justeres i løpet av vinteren. Slik var det også i år.

b. Vi har hatt en del problemer med callinganlegget i både C og D. Vi har til sammen hatt tre reparasjoner av disse. Vi bør kanskje vurdere å gjøre en ordentlig overhaling.

15. Papircontaineren blir ofte full. Dette skyldes som regel papp o.l. som ikke er godt nok oppdelt og brettet. Det er veldig fint om dere passer på dette og sørger for at det dere legger inn blir skjøvet godt ned. Dersom søppel- og/eller papircontaineren er full, vær så snill og ikke sett avfallet utenfor. Særlig matavfall trekker til seg både fugl og rotter, noe som ikke er særlig hyggelig.

16. Vi har vært mye plaget med innbrudd i kjelleren i høst. Til sammen har vi hatt tre innbrudd, og en mulighet er nøkler på avveie. En annen mulighet er at tyvene har kommet inn i kjelleren via bakgården.
Heldigvis er det ikke så mye som er blitt stjålet og det virker mer som hærverk og pøbelstreker. Men uansett blir det ødelagt en del, og det skaper utrygghet.
Styret har vurdert ulike tiltak. Vi har i første omgang vurdert å gjøre dørene inn til kjelleren mer innbruddssikre, og planlegger dessuten å sette opp en ekstra sperre over porten slik at det blir vanskeligere å komme inn i bakgården.

I tillegg har vi vurdert overvåkning. Vi har innhentet en del tilbud på dette, men det er usikkert om dette vil ha ønsket effekt. Andre muligheter kan være å bytte låssylindre eller innføre et nytt låssystem med nøkkelfrie låser. Dette er satt opp som en sak på årsmøtet slik at alle kan være med å diskutere hva vi bør gjøre

17. Styret har inngått avtale om Norgespris. Det har så langt vist seg å være svært lønnsomt for sameierne.

18. Det har også vært mye oppussing av leiligheter i år, noe som har medført mye støy. Særlig i oppgang A og C har det vært mye aktivitet. Boring i mur forplanter seg dessverre gjennom hele blokka, så flere har blitt berørt av dette.
Støy på dagtid er ikke bare plagsomt for de som jobber nattvakt, men også for dem som benytter seg av hjemmekontor. Dette er likevel noe vi må leve med og slik er det å bo i en blokk. Det viktigste er at arbeidet skjer i henhold til husordensreglene og at det varsles skikkelig og i god tid. Det er bedre med en varsling for mye enn en for lite.

19. Ellers er vi forskånet for støy og husbråk i blokka. Vi har inntrykk av at folk respekterer husordensreglene og er flinke til å varsle dersom det skal være en fest, eller to.

20. Vedlikeholdsplan. Styret presenterte i 2025 en foreløpig vedlikeholdsplan på årsmøtet. Dette er ikke en vedtatt plan, men ment som et arbeidsdokument og en «huskeliste» på oppgaver. Gjennomføring av de ulike oppgavene vil selvfølgelig være avhengig av kapasitet, uforutsett oppgaver som kommer i løpet av året og av Sameiets økonomi.

Sameierne oppfordres til å komme med innspill og prioriteringer.

Prioriterte oppgaver 1-2 år

1 .Reparasjon av takterrasser (ref. OPAK-rapport) - utført

2. Sjekk og fuging av mur (ref OPAK-rapport

3. Bytte av heis i B - utført

4. Avløp ved kjellernedgang

Middels prioritet (3-5 år

1. Spyling av avløpsrør

2. Dimensjonering av takrenner og avløp for å håndtere store nedbørsmengder

3. Sjekke og evt bytte kraner i kjeller. Dette gjelder særlig for fjernvarme

Lav prioritet (5 – 10 år)

1. Maling av oppgangene. Hele eller evt kun øverste det av oppgangene

2. Bytte av Callinganlegg

3. Sjekk av asbest i kjeller

4. Vask av bygg

Styret har hatt 9 styremøter i perioden og sent ut 49 nyhetsbrev.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Nye heis i oppg B	- Basert på rapport fra OPAK
2025	Nytt belegg på deler av taktereassene i C og D	Basert på rapport fra OPAK
2024	Maling og vedlikehold av vinduer	Basert på en rapport fra OPAK ble anbefalte vinduer vedlikeholdt og malt
2024	Bytte av hovedstoppekran	
2022	Ombygging av vaskeri til leilighet Gravd drenering i bakgården Nytt bunndekke i bakgården Nye dører i baktrappene i C- og D-oppgangene.	
2021	Ombygging av vaskeri til leilighet	Arbeidet påbegynt
2019	Fiberbredbånd installert	Sameiet har sagt opp avtalen med Get, og inngått avtale med OBOS Opennet, som har installert et 1000 MB fibernett til alle leilighetene.
2017	Ny heis oppgang A	
2016	Utbedring av tak	
2015	Utskifting av takbelegg	Utskifting av takbelegg, rehabilitering av piper, utskifting av takrenner, maling av øverste etasje mot bakgården. Utelampene ved ytterdørene pluss lampen i hagen mot Rosenborggaten er skiftet ut.
2014	Et nytt og oppgradert bredbåndsnett	Et nytt og oppgradert bredbåndsnett er installert. Bevegelsesstyring i resten av kjelleren samt baktrappene er installert.
2013	Avfallsanlegg installert	Avfallsanlegg installert og tatt i bruk, og de gamle søppelsjaktene stengt. Låser i ytterdørene skiftet ut med elektriske. Murpuss i øverste etasje rehabilitert. Varmekabler lagt i nedkjørsel.

2012	Vaskeriet og baktrappene er pusset opp	Vaskeriet og baktrappene er pusset opp. To tørketromler installert. Bevegelsesstyring av lys i deler av kjeller installert. Diverse strømuttak i kjeller montert.
2011	Forskjellig	Ytterdørs- og kjellerlåser skiftet ut. Oppgangene malt og fått ny belysning. Takvinduer skiftet ut. Ny vaskemaskin installert. Gitterport forsterket og fått ny lås.
2010	Oljefyr skiftet ut med fjernvarme	
2009	Soil og vannrør og diverse	Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren skiftet ut. Tre av takrennene og varmekabler i takrennene er skiiftet ut. Dørpumper i ytterdører skiftet.
2008	Leilighetsdører og brannalarmer	Nye ytterdører inn til leilighetene. Brannalarmer i fellesanleggene skiftet ut.
2008 - 2009	Nye balkonger	
2007	Låser og porttelefon	Oppgradering og flytting av postsonelåser i ytterdører i alle oppganger. Ny porttelefon installert.
2006	Rensing av soilrør	
2005	Utskifting og oppgradering av el-anlegg	

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 15.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B6MO3-WNX4O-NIFFH-EWO07-6MMM8-15Q73

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

SAMEIET ROSENBORGGATEN 15
ORG.NR. 971290595, KLIENTNR. 7002

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 282 464	3 256 092	3 585 082	3 585 082
Vaskeri		0	2 889	6 000	6 000
Andre inntekter	3	384 046	5 180 401	100 000	112 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 666 510**	**8 439 381**	**3 691 082**	**3 703 082**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-14 483	-9 342	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-101 860	-97 205	-101 000	-105 545
Konsulenthonorar		-300 340	-105 323	-240 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 817 450	-762 923	-698 000	-489 000
Forsikringer		-186 451	-190 161	-187 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-629 863	-303 259	-514 240	-669 300
Energi/fyring	9	-635 049	-882 089	-1 100 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 032	-123 319	-145 000	-149 350
Andre driftskostnader	10	-297 753	-467 988	-358 000	-364 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 216 561**	**-3 010 069**	**-3 443 240**	**-3 053 455**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-1 550 051**	**5 429 312**	**247 842**	**649 627**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-1 550 051**	**5 429 312**	**247 842**	**649 627**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 912	42 148	0	0
Finanskostnader	12	-62 988	-151 491	-69 600	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-58 076**	**-109 343**	**-69 600**	**-260 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 608 127**	**5 319 969**	**178 242**	**389 627**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	5 319 969		
Fra annen egenkapital:		-1 608 127	0		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 15
ORG.NR. 971290595, KLIENTNR. 7002

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		106	14 792
Andre kortsiktige fordringer	13	147	291
Driftskonto OBOS-banken		992 709	721 866
Sparekonto OBOS-banken		15 256	14 785
SUM OMLØPSMIDLER		**1 008 218**	**751 735**
SUM EIENDELER		**1 008 218**	**751 735**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-1 619 260	-11 133
SUM EGENKAPITAL		**-1 619 260**	**-11 133**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 692 933	564 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 692 933**	**564 910**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 199	31 885
Leverandørgjeld		739 570	36 202
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		0	0
Påløpte renter		631	233
Energiavregning	16	64 648	0
Annen kortsiktig gjeld	17	75 498	129 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		**934 545**	**197 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 218**	**751 735**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Sameiet Rosenborggaten 15

Tor Groven /s/ Junjie Cao /s/ Jan Ernst Fagerberg /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 015 353
Bredbånd	157 872
Parkering	48 000
Sykkelparkering	4 800
Lånekostnad I	56 660
Regulering Lånekostnad I	-221
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 282 464**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

MC-leie	2 625
Antenneleie	105 246
Skadesak	4 300
Tilskudd	249 375
Viderefakturering	22 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**384 046**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 483
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 483**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Administrasjon	-12 656
Heiskonsulenten	-270 413
TK Heis AS	-1 672 663
Proriv AS	-391 815
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 347 546**
Drift/vedlikehold bygninger	-199 358
Drift/vedlikehold VVS	-11 602
Drift/vedlikehold elektro	-2 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 968
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 173
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 004
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 817 450**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-492 536
Feie- og tilsynsgebyr	-8 019
Renovasjonsgebyr	-129 308
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-629 863**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-49 428
Fjernvarme	-562 891
Andre fyringskostnader	-22 730
SUM ENERGI / FYRING	**-635 049**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 208
Vaktmestertjenester	-165 000
Vakthold	-1 990
Renhold ved firmaer	-89 238
Andre driftskostnader	-19 559
Trykksaker	-1 320
Andre kontorkostnader	-5 895
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 861
Øreavrunding	26
Velferdskostnader	-2 508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-297 753**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 096
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	611
Andre renteinntekter	883
SUM FINANSINNTEKTER	**4 912**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-11 090
Pantegjeldsrenter	-2 947
Pantegjeldsrenter	-44 042
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 909
SUM FINANSKOSTNADER	**-62 988**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning, lån med adm.avtale	147
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**147**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap	-3 229 827
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 610 667
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM UDEKKET TAP	**-1 619 260**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. 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 låne-opptaket 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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2008	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 624 423	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	45 349	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 610 667	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-119 561
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-1 600 000	
Nedbetalt i år	26 628	
		-1 573 372
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 692 933**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-277 236
SUM INNTEKTER	**-277 236**
KOSTNADER	
Administrasjon	19 319
Fjernvarme	193 269
SUM KOSTNADER	**212 588**
SUM ENERGIAVREGNING	**-64 648**

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

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-75 498
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 498**

ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Styret har sett på de økonomiske konsekvensene av den nye måten å fordele utgiftene til varmt tappevann på («personjustert andel») sammenlignet med å fordele utgiftene basert på sameieandel. Dette er oppgitt som «Økning i månedlig utgift» i tabellen under. Negativt tall betyr at utgiften blir mindre med den foreslåtte metoden. For de fleste seksjonene er forskjellen liten. Bare for en seksjon utgjør forskjellen mer enn hundre kroner per måned.

Seksjon Nr	Sameieandel Prosent	Personjustert andel Prosent	Økning i månedlig utgift Kroner
1	2.0	2.0	-6
2	1.6	2.0	59
3	1.9	2.0	3
4	1.9	2.0	3
5	1.9	2.0	3
6	1.9	2.0	3
7	1.9	2.0	3
8	1.9	2.0	3
9	1.9	2.0	3
10	1.9	2.0	3
11	1.7	2.0	34
12	1.3	2.0	93
13	1.7	2.0	34
14	1.7	2.0	40
15	1.7	2.0	34
16	1.7	2.0	40
17	1.7	2.0	34
18	1.7	2.0	40
19	1.7	2.0	34
20	1.7	2.0	40
21	2.7	2.7	-8
22	3.0	2.7	-45
23	2.8	2.7	-18
24	3.0	2.7	-55
25	2.8	2.7	-18
26	3.0	2.7	-55
27	2.8	2.7	-18
28	3.0	2.7	-55
29	2.8	2.7	-18
30	3.0	2.7	-55
31	1.9	2.0	6
32	2.7	2.7	-5
33	1.7	2.0	34
34	2.7	2.7	-5

35	3.2	2.7	-76
36	2.7	2.7	-5
37	3.2	2.7	-76
38	2.7	2.7	-5
39	3.2	2.7	-76
40	2.7	2.7	-5
41	3.2	2.7	-76
42	2.0	2.0	0
43	2.2	2.0	-31
44	0.8	2.0	164
	100.0	100.0	

Vedlegg 3 til sak 10. Oppussing av oppganger



Vedlegg 4 til sak 10. Oppussing av oppganger



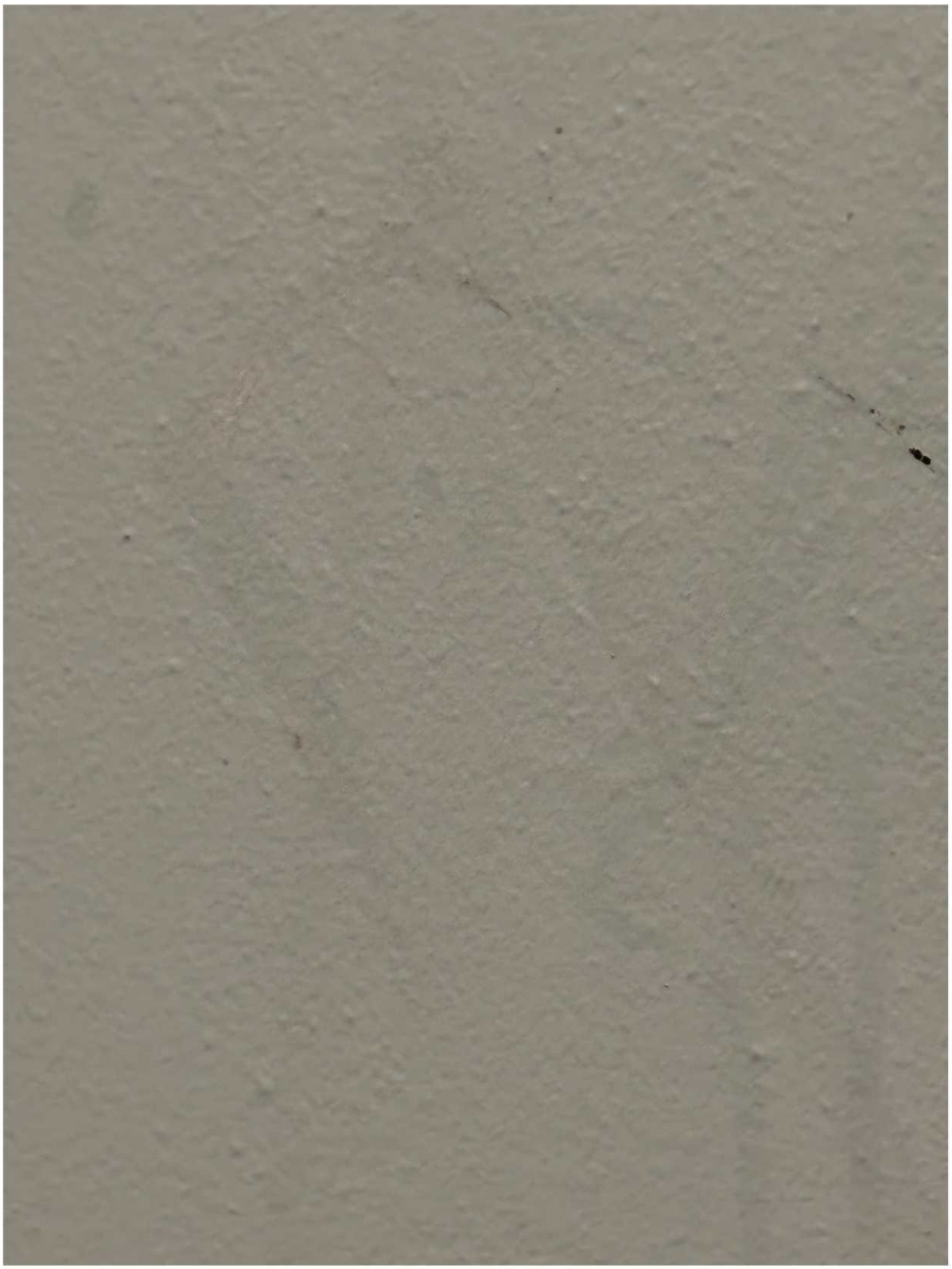
Vedlegg 5 til sak 10. Oppussing av oppganger



Vedlegg 6 til sak 10. Oppussing av oppganger



Vedlegg 7 til sak 10. Oppussing av oppganger



Vedlegg 8 til sak 10. Oppussing av oppganger



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 7002 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Organisasjonsnummer: 971290595
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Leiligheten til Astri Lunde og Kjetil Heyerdahl. Oppgang C 3 etasje .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anda Blay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Styrets innstilling
Junjie Cao velges som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**
> Junjie Cao og Ketil Heyerdahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innbrudd- Forslag til tiltak

Vi viser til styrets årsrapport punkt 16 ang innbrudd i kjelleren. I første omgang vil vi sette opp en ekstra sperre over porten slik at det blir vanskeligere å komme inn i bakgården. I tillegg vurderer vi å gjøre dørene inn til kjelleren mer innbruddssikre. For det videre arbeid mener styret det er fem alternativer som de ber årsmøtet ta stilling til.

1. Installere overvåkning.. Dette vil komme på ca 30 -50 000 kroner pluss en årlig serviceavtale på ca 9000. Flertallet i styret har liten tro på en slik løsning, fordi de ofte (alltid?) blir henlagt av politiet.
2. Bytte sylindre og nøkler i alle ytter- og kjellerdører i hele blokka. Detter har en kostnad på 80 - 100 000 kroner og inkluderer 2 nøkler per sameier. Ekstra nøkler må den enkelte betale selv og det koster ca 300 kroner per nøkkel.
3. Nøkkelfrie dører. Her er det kun brikke. Fordelen med dette er at vi kan dynamisk legge til og ta bort rettigheter. Dette er nyttig dersom brikker kommer på avveie. Ulempen kan være ustabilitet i teknologien. I første omgang har vi tilbud på ytterdører samt port inn til bakgården og kjellerdørene. Dette vil komme på mellom 80 - 100 000 kroner.
4. Avventer med å se om de foreløpige tiltak har hjulpet. Dersom dette ikke fungerer får styret fullmakt til å gjennomføre alternativ 2 .
5. Avventer med å se om de foreløpige tiltak har hjulpet. Dersom dette ikke fungerer får styret fullmakt til å gjennomføre alternativ 3.

Styrets innstilling
Flertallet av styret går for alternativ 4 eller 5

> **Forslag til vedtak:**

Flertallet av styret går for alternativ 4 eller 5

✓ **Vedtatt. Styrets siste forslag vedtatt med 12 stemmer for. Forslaget som er vedtatt: Avventer med å se om de foreløpige tiltak har hjulpet. dersom dette ikke fungerer får styret fullmakt til å gjennomføre alternativ 3**

8. Justering av akontobeløp

Techem vil i 2027 komme med forslag til akontobeløp etter et års drift. Anslaget viser imidlertid at for mange er akontobeløpet for fjernvarme i utakt med de utgiftene de kan forvente og at dette for enkelte kan føre til krav om store ekstrabetalinger.

Styrets innstilling
Styret fremmer to mulig forslag som årsmøtet må ta stilling til

Forslag 1

Styret får i oppgave å justere akontobeløpet slik at forskjellene mellom forventede utgifter og akontoinnbetalinger blir minst mulig. Dette gjøres i år. Akontobeløpet vurderes på nytt om et år basert på erfaringer og forslag fra Techem"

Forslag 2

Styret får i oppgave å justere akontobeløpet etter Techem sine anbefalinger slik at forskjellene mellom forventede utgifter og akontoinnbetalinger blir minst mulig. Dette vil skje første gang for 2027. Akontobeløpet vurderes på nytt om et år basert på erfaringer og forslag fra Techem"

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
A-konto beløpet justeres i år, 2026.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 vedtatt med 15 stemmer for**

Forslag til vedtak 2:
A-konto beløpet justeres i 2027 når sameiet har litt større grunnlag å basere nytt a-konto beløp på.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Vedtektsendring

Årsmøtet i mars 2025 vedtok å innføre måling av de enkelte leilighetenes forbruk av fjernvarme, og fordele kostnadene på basis av målt forbruk. Styret tegnet kontrakt med TECHEM, som samarbeider med OBOS, for å gjennomføre dette, med oppstart i oktober 2025. Avregningen skjer en gang per år, i begynnelsen av året. Utgiftene til varmemåling og administrasjon av ordningen fordeles med et likt beløp på seksjonene.

Fjernvarme-leveransen dekker to formål, oppvarming – vesentlig i vinterhalvåret – og varmt tappevann (dusjing etc), hele året. I de fleste boligsameier måles begge deler, men det lot seg av tekniske grunner ikke gjøre oss. I følge TECHEM utgjør utgifter til oppvarming (radiatorvarme) normalt tre fjerdedeler av fjernvarmeutgiftene, mens en fjerdedel er varmt tappevann (dusjing etc.), og dette er lagt til grunn i avregningen.

Utgiftene til oppvarming (tre fjerdeler av fjernvarmeregningen) blir heretter fordelt på basis av målt forbruk. Det er naturlig at årsmøtet tar stilling til hvordan fordelingsnøkkelen skal være for den siste fjerdedelen av fjernvarmeregningen, som er antatt å reflektere kostnader til varmt tappevann.

Forbruket av varmt tappevann reflekterer antagelig antall personer i boenheten, en person i en stor leilighet dusjer nok i gjennomsnitt omtrent like mye som en person i en mindre leilighet. Noen sameier i samme situasjon som oss fordeler derfor disse utgiftene utfra antall personer som bor i de ulike enhetene. Selv om dette antagelig ville være det mest rettferdige, vurderer styret dette som lite hensiktsmessig, da det ville kreve at styret har full oversikt over hvor mange som bor i en leilighet til enhver tid og kontinuerlig justerer fordelingsnøkkelen i samsvar med dette.

Vi har imidlertid via OBOS/Vibbo noe informasjon om antall personer som bor her, selv om denne ikke alltid er helt fullstendig/oppdatert. Det er grovt sett to typer leiligheter i blokka, mindre og mellomstore (under 103 kvm, 25 stk) og store (128 kvm og større, 19 stk). I de første bor det i følge OBOS' tall 1,4 personer i snitt, i de siste 1,9 personer i snitt. På bakgrunn av dette virker det rimelig at de store seksjonene betaler en høyere andel av utgiftene til varmt tappevann enn de mindre seksjonene. Konkret foreslås det at de store seksjonene (større enn 125 kvm) betaler 36% mer ((1.9/1.4)-1)*100) enn de mindre seksjonene.

Styret har også sett på de økonomiske konsekvensene av denne måten å fordele utgiftene til varmt tappevann på (personjustert andel) sammenlignet med å fordele utgiftene basert på sameieandel. Den viktigste konsekvensen er at den foreslåtte fordelingsmetoden gir en jevnere fordeling av utgiftene til tappevann. For de fleste seksjonene er imidlertid forskjellen liten. Bare for en seksjon utgjør forskjellen mer enn hundre kroner per måned.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til tilføyelse i vedtektene pkt 4. før «De øvrige felleskostnadene ...» : Utgifter i forbindelse med fjernvarme fordeles på seksjonene på følgende måte: Tre fjerdedeler av fjernvarmeregningen belastes seksjonene på grunnlag av målt forbruk av varme. En fjerdedel av utgiftene fordeles ved at store seksjoner (større enn 125 kvm) betaler 36 % mer enn mindre seksjoner. Utgifter til varmemåling og administrasjon av ordningen fordeles med et likt beløp på seksjonene.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag vedtatt med 14 stemmer for**

10. Oppussing av oppganger

Fremmet av: Elin Ødegaard

Oppgangene er et viktig første innrykk av boligene våre. Det er møkkete, maling på vegger og lister flasser av, spakel flekker etter diverse ledninger. Innrykket ville også blitt et helt annet med en tidsriktig lun farge.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Oppussing av oppgangene
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslaget videresendes til styret for videre behandling
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag 2 ble enstemmig vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Hele styret ble valgt for to år på forrige årsmøtet. Det er derfor ingen på valg

Styrets innstilling

Styret fortsetter et år til

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fortsetter et år til
>
> ✓ **Vedtatt.**

Vedtekter Sameiet Rosenborggaten 15

Sist endret på ordinært årsmøte 20. mars 2023, 27. mars 2025 og 22. april 2026.

1. Sameiets navn, organisering og formål

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 15. Sameiet består av gnr. 214, bnr. 322, og har adresse Rosenborggaten 15 i Oslo. Sameiet består av 44 eierseksjoner, jf. oppdelingsbegjæring av 30. september 1983 og februar 2023.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhets areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Råderett

2.1 Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dersom en sameier leier ut seksjonen skal styret skriftlig orienteres om leietagers navn, telefonnummer og epostadresse. Kortidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillat. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie av en seksjon og/eller byte av leietager påløper det seksjonseier et gebyr på kr 3000. Dette skal dekke kostnader som sameiet og styret har ved etablering/byte av leietagere.

Det er ikke adgang for juridiske personer til å erverve seksjoner.

2.2 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til en bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for biler

En parkeringsplass blir ledig når en seksjon med parkeringsrett overdras eller parkeringsretten frasies.

Styret fører en liste hvor sameiere en gang i året kan tegne seg for å få parkeringsrett. Prioriteringen følger tegningstidspunktet. Ved likt tegningstidspunkt følger listen ansienniteten i sameiet. Ved lik sameieansiennitet følges boansiennitet. Ved lik eller usikker boansiennitet foretas loddtrekning. Dersom tilbud om parkeringsplass ikke nyttes faller vedkommende ut av listen.

Parkeringsretten kan bare benyttes av sameiere som bor i sameiet. Parkeringsplass kan ikke leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn den som har parkeringsretten. Dersom en sameier med parkeringsrett midlertidig ikke benytter seksjonen, disponerer den neste på listen parkeringsplassen så lenge fraværet varer.

2.4 Parkeringsplasser for sykler

Faste og nummererte sykkelplasser tildeles etter ansiennitet i sameiet. Ved lik sameieansiennitet følges boansiennitet. Ved lik eller usikker boansiennitet foretas loddtrekning. Det er ikke adgang å plassere sykler på nummererte plasser dersom en ikke er tildelt en slik plass.

2.5 Parkeringsplasser for motorsykler

Parkeringsplasser for motorsykler i bakgården tildeles etter søknad til styret, og kan trekkes tilbake uten forutgående varsel.

3. Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg-, gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillene og andre bærende konstruksjoner. Innbygging og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved reparasjon, utbedring eller utskifting av innvendige vann- og avløpsledninger, og behovet for dette ikke skyldes uaktsomhet fra seksjonseieren, har sameiet ansvaret for

stamledningene, mens seksjonseieren har ansvaret for sideledninger, toaletter, sluk, fuktsperrer, blandebatterier og radiatorer.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også gulvbelegg, utgangsdør til balkong og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Innvendig vedlikehold og utskiftning av ytterdører, vinduer og balkongdører er den enkelte sameiers ansvar. For å sikre en enhetlig ytre fasade skal styret godkjenne dør- eller vindustypen ved utskifting. Styret har ansvaret for ytre vedlikehold av leilighetenes ytterdører, vinduer og balkongdører.

Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende, må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Dersom skade oppstår på eiendommen, og skaden er en følge av uaktsomhet eller manglende vedlikehold fra sameiers side, kan sameiet kreve at sameier står ansvarlig for utbedring.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. Felleskostnader

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Utgifter til kabelfjernsyn fordeles pr. enhet med lik sum.

Utgifter i forbindelse med fjernvarme fordeles på seksjonene på følgende måte: Tre fjerdedeler av fjernvarmeregningen belastes seksjonene på grunnlag av målt forbruk av varme. En fjerdedel av utgiftene fordeles ved at store seksjoner (større enn 125 kvm) betaler 36 % mer enn mindre seksjoner. Utgifter til varmemåling og administrasjon av ordningen fordeles med et likt beløp på seksjonene.

De øvrige felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. Lovbestemt panterett

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

6. Sameiermøtet

6.1 Deltakere og tidspunkt

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig eller pr. e-post til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tre uker. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag som ønskes behandlet på sameiermøtet skal være innsendt til styret senest tre uker før møtet.

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 og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse eller e-postadresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Varsel, innkalling, utsending av sakspapirer og protokoll kan sendes ut over e-

post. *6.3 Saker som sameiermøtet skal behandle*

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap og revisjon
4. Forslag til vedtak
5. Budsjett
6. Valg av styremedlemmer, valg av vararepresentanter til styret, samt valg av revisor

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For endring av vedtektene kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

To tredjedelers flertall

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 fellesarealer 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Enstemmighet

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.

Protokoll

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

7. Styret

7.1 Sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av seksjonseiere, og ha tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styret og varamedlemmer er ett år. Gjenvalg er tillatt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, 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.

7.3 Styremøter

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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll.

8. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

0. Sameiers erstatningsansvar

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 9 anvendes.

1. Mislighold

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

12. 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 etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Husordensregler for Sameiet Rosenborggaten 15

Sist endret på ordinært årsmøte 6. april 2022

§ 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

§ 2. Beboernes plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de følges av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

§ 3. Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Sykler, sportsutstyr, leker eller lignende må ikke settes i oppgangene og ellers bare på spesielt anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i oppgangene så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Porter, inngangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Banking og risting av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må ikke skje på balkonger eller fra vinduer.

Det er adgang til å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Andre typer grill er ikke tillatt brukt på balkongene.

Uten styrets samtykke kan en ikke henge opp eller plassere plakater, oppslag eller andre gjenstander i fellesarealer.

§ 4. Kjellerboder

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 5. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 6. Avfall

Plastavfall, matavfall og restavfall samt papir og papp legges i sameiets avfallscontainere. Spesialavfall og annet avfall må den enkelte selv sørge for å fjerne.

Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Containere for glass og metall finnes ved enden av Rosenborggaten, i krysset Fagerborggaten/Pilestredet..

Styret kan besørge fjerning av hensatte gjenstander på fellesarealet for eiers bekostning. Dog kan styre godkjenne midlertidig oppbevaring på fellesarealet.

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Det er ikke adgang til å oppbevare avfall i oppgangene eller andre fellesarealer.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegget må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig få ny pakning. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Ro

Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i bygningen. All aktivitet som medfører støy utover det som normalt kan forventes skal skje i perioden 8 til 21.

Helligdagsfreden på søn- og helligdager skal respekteres. Hvis man på grunn av selskapelighet regner med at det vil bli mer støy enn vanlig, skal nærmeste naboer varsles.

Klage på brudd på denne bestemmelsen rettes direkte til dem det gjelder. Styret skal orienteres.

§ 9. Parkering

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene, og kun for dem som er blitt tildelt plassen. Feilparkerte biler vil bli tauet bort.

§ 10. Fellesvaskeri

Vaskemaskinen skal kun benyttes hverdager kl. 8 til 21 og lørdager kl. 8 til 18.

Vasketid reserveres på kalenderen på Vibbo > Temaer > Vaskeri.

Vasketiden må respekteres. Maskinene skal være tømt når nestemann kommer for å vaske.

Blir maskinene skadet som følge av uaktsomhet vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

Vaskekort kjøpes av vaskeriansvarlig i styret.

§ 11. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjonseiere til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at vedkommende plikter å delta på dugnader i sameiet.

§ 12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men forutsetter tillatelse fra styret. Styret kan bare nekte dersom gode grunner taler for det, og det er til ulempe for de øvrige beboerne.

§ 13. Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 14. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Mellom sameiermøtene har styret anledning til å revidere husordensreglene. Slik revidering skal godkjennes på førstkommende sameiermøte.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
30 SEP 83 010462
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	322		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Livsforsikringsselskapet Gjensidige			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 45322	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	905	21	B	1285
2	B	742	22	B	1414
3	B	871	23	B	1273
4	B	868	24	B	1414
5	B	871	25	B	1273
6	B	868	26	B	1414
7	B	871	27	B	1273
8	B	868	28	B	1414
9	B	871	29	B	1273
10	B	868	30	B	1414
11	B	760	31	B	909
12	B	632	32	B	1281
13	B	760	33	B	818
14	B	745	34	B	1236
15	B	760	35	B	1489
16	B	745	36	B	1236
17	B	760	37	B	1489
18	B	745	38	B	1236
19	B	760	39	B	1489
20	B	745	40	B	1236
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr 10.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Panteretten er prioritert etter 90% av overdragelsessummen ifølge første skjøte til eierne og senere etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Livsforsikringsselskapet GJENSIDIGE

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 214	Bnr. 322	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn Livsforsikringsselskapet Gjensidige	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 45322	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1489	21		
2	B	925	22		
3	B	1027	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		45322	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

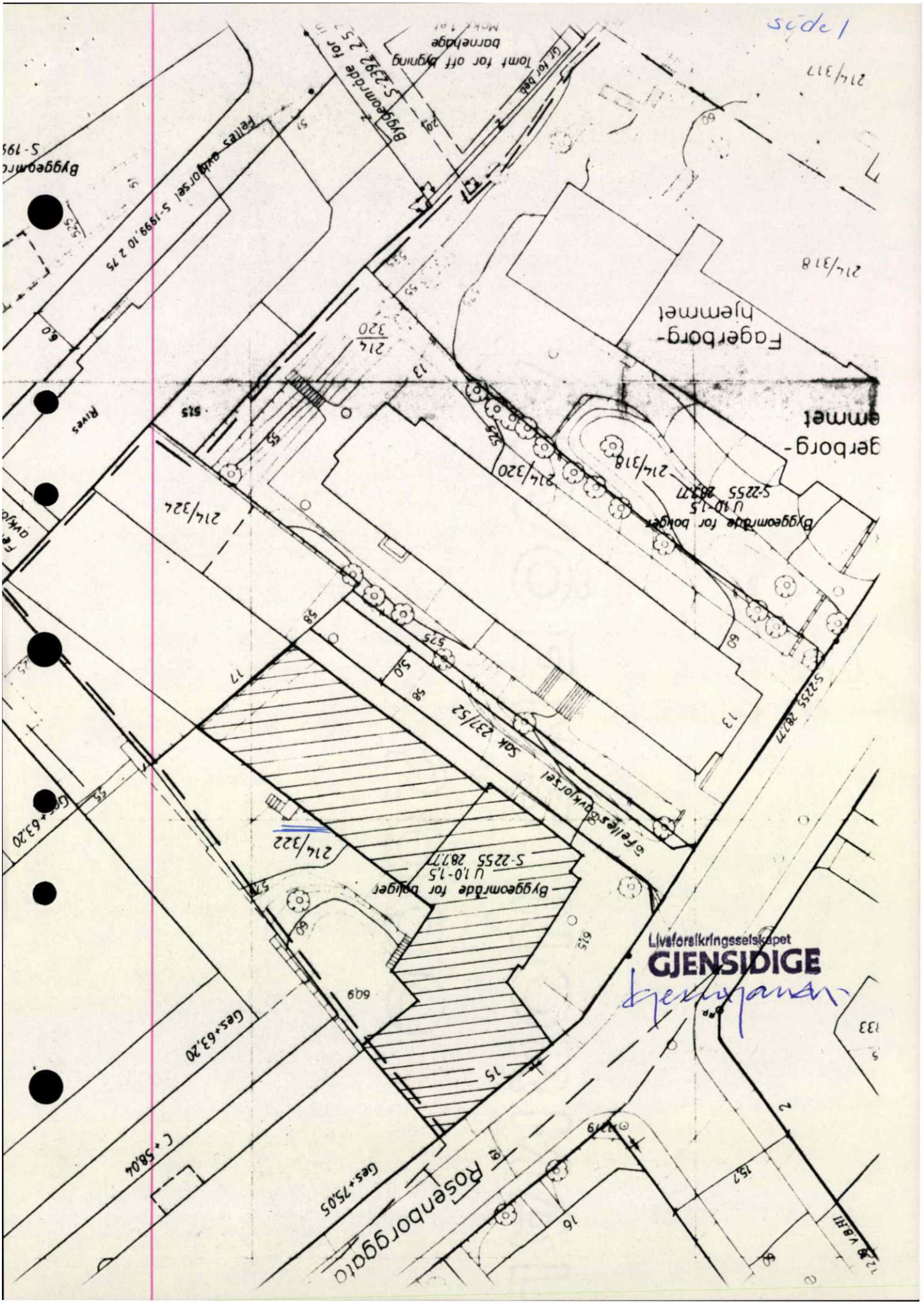
7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver enkelt seksjon for kr 10.000,- til dekning av hver enkelt sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 90% av overdragelsessummen ifølge første skjøte til eierne og senere etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

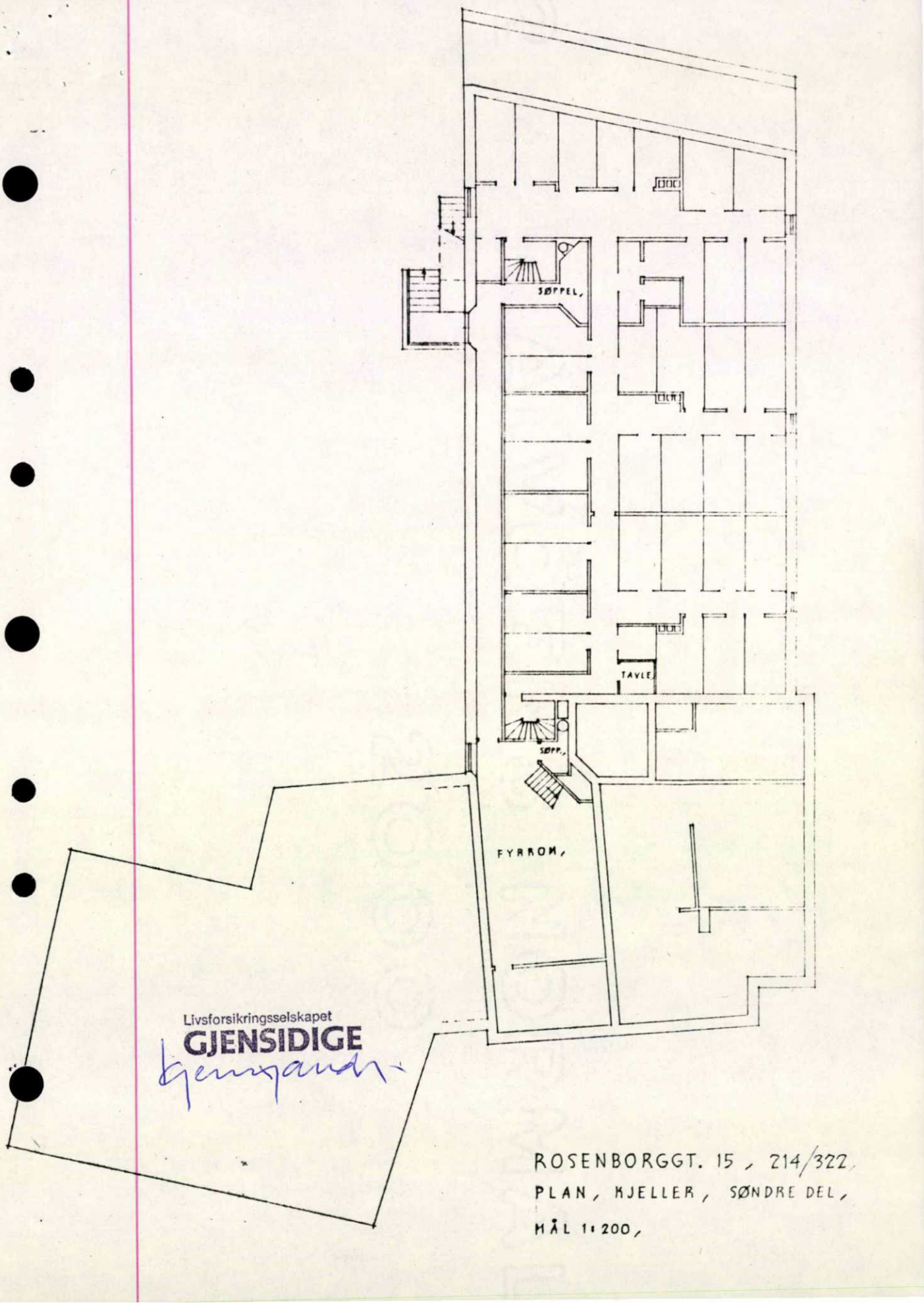
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Livsforsikringsselskapet GJENSIDIGE
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon


side 1
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE
Rosenborggata
Fagerborg-
hjemmet
214/320
214/322
214/318
214/317
S-2255 2817
Ges+63,20
Ges+58,04
Ges+75,05

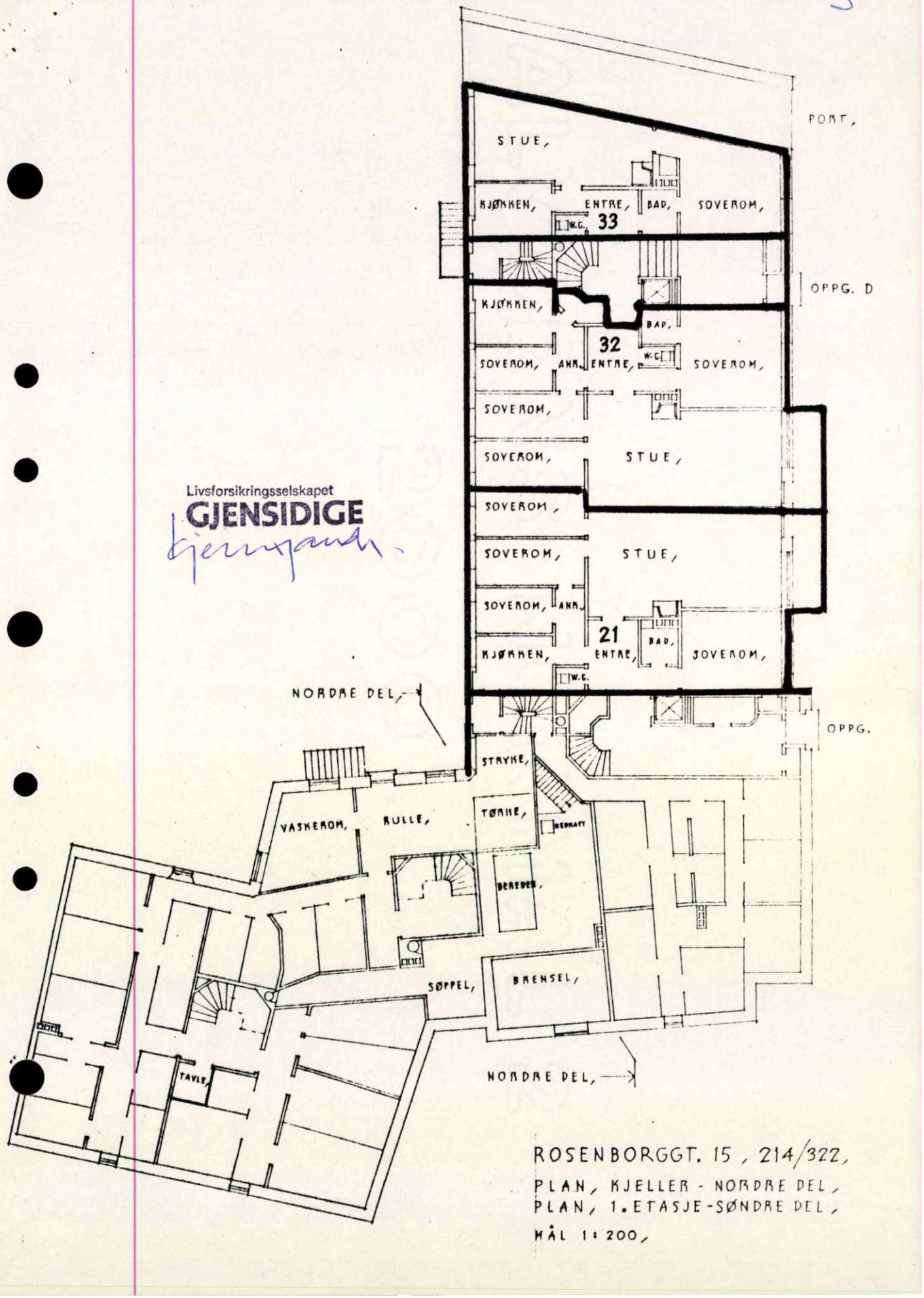
2



Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

ROSENBORGGT. 15, 214/322,
PLAN, KJELLER, SØNDRE DEL,
MÅL 1:200,

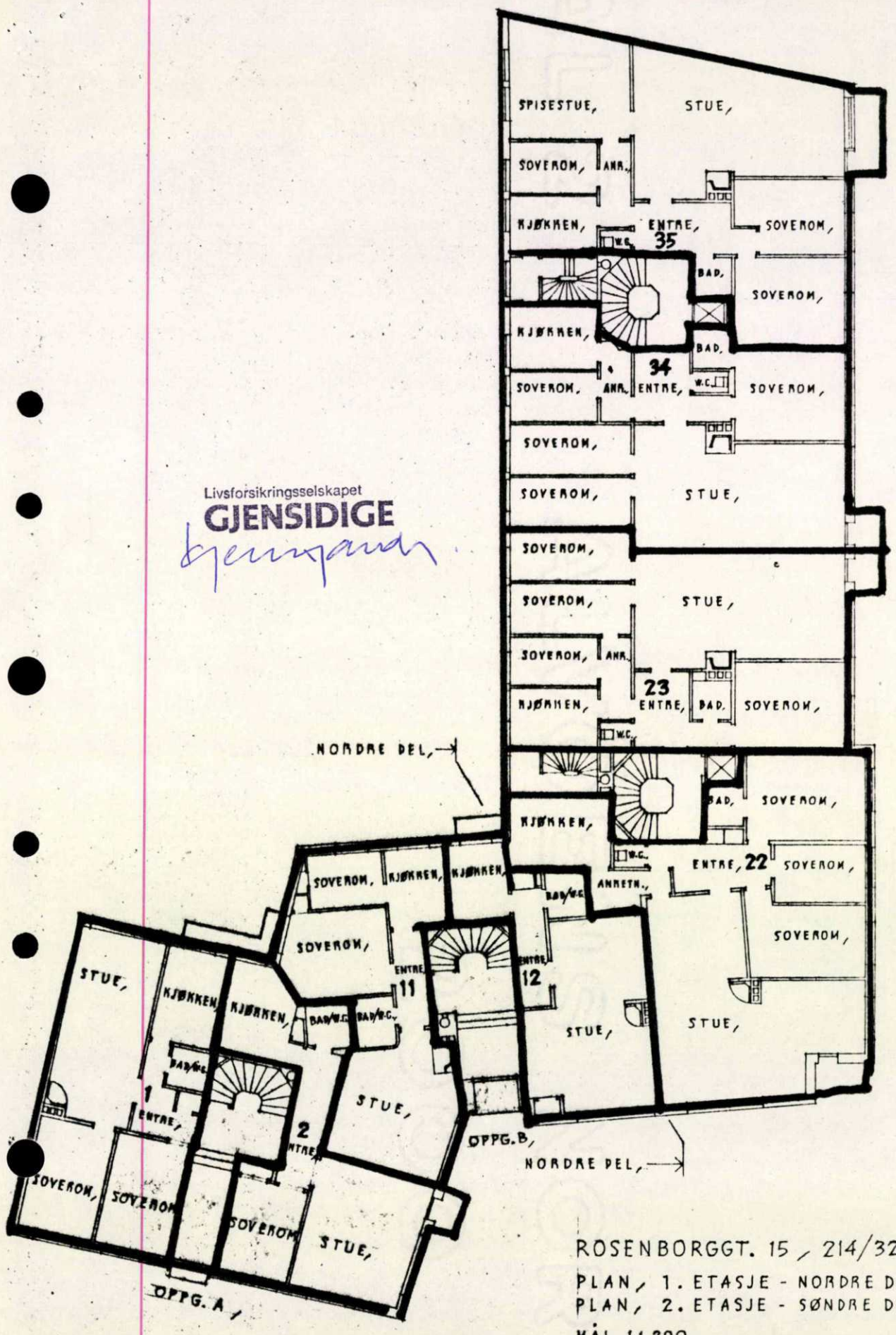
3



Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

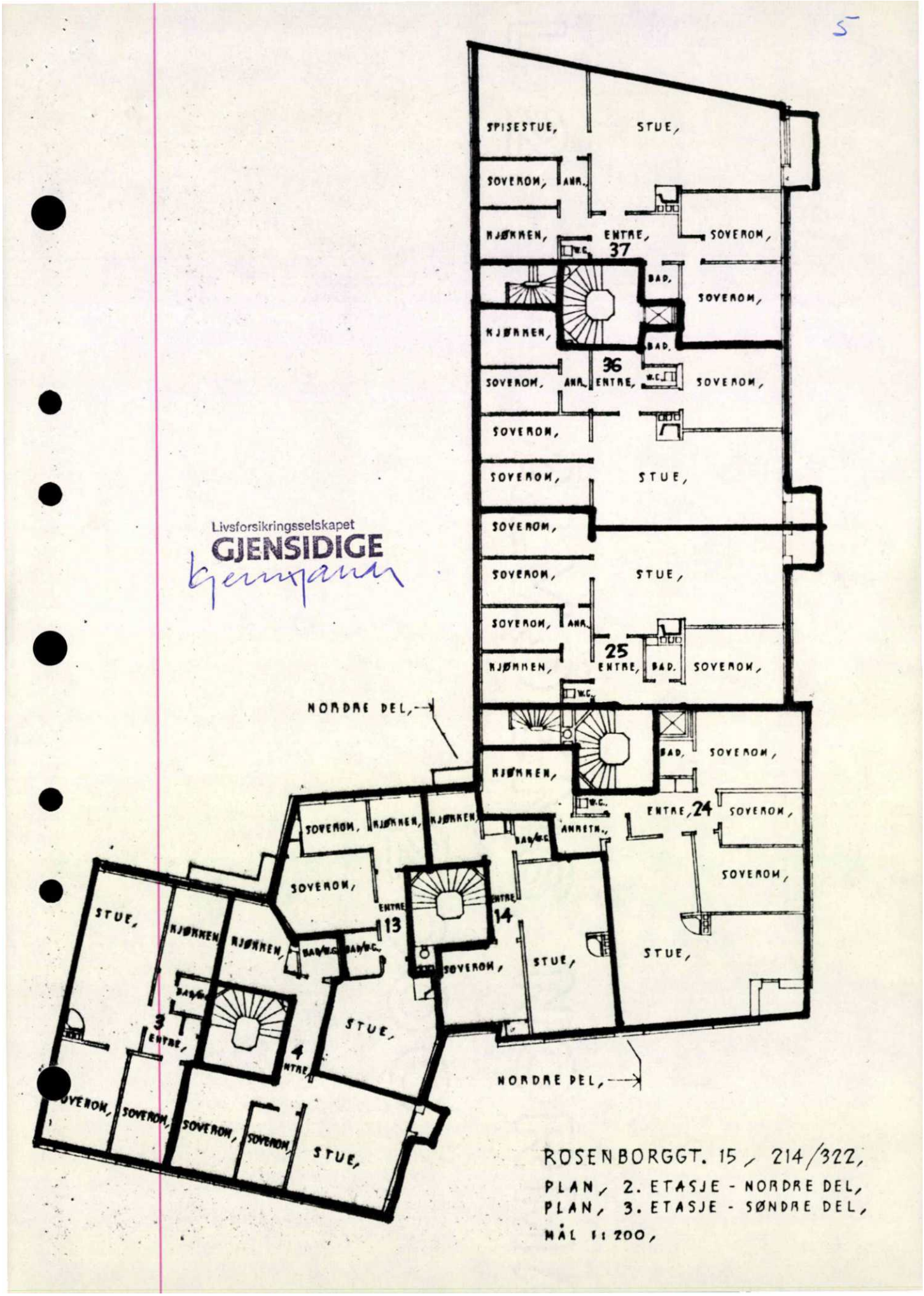
ROSENBORGGT. 15 , 214/322,
PLAN, KJELLER - NORDRE DEL,
PLAN, 1. ETASJE-SØNDRE DEL,
MÅL 1:200,

4



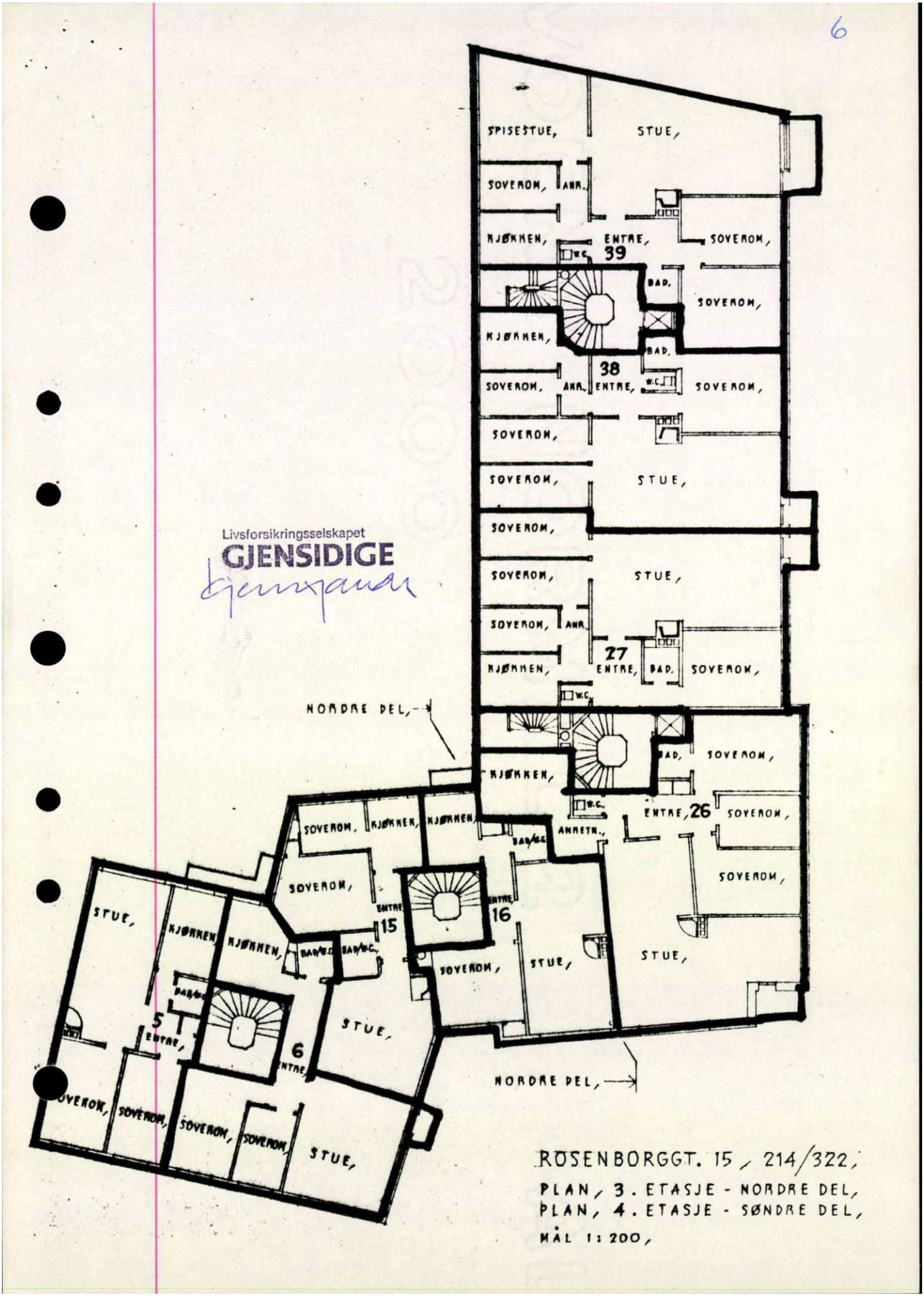
Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

ROSENBORGGT. 15, 214/322,
PLAN, 1. ETASJE - NORDRE DEL,
PLAN, 2. ETASJE - SØNDRE DEL,
MÅL 1:200,

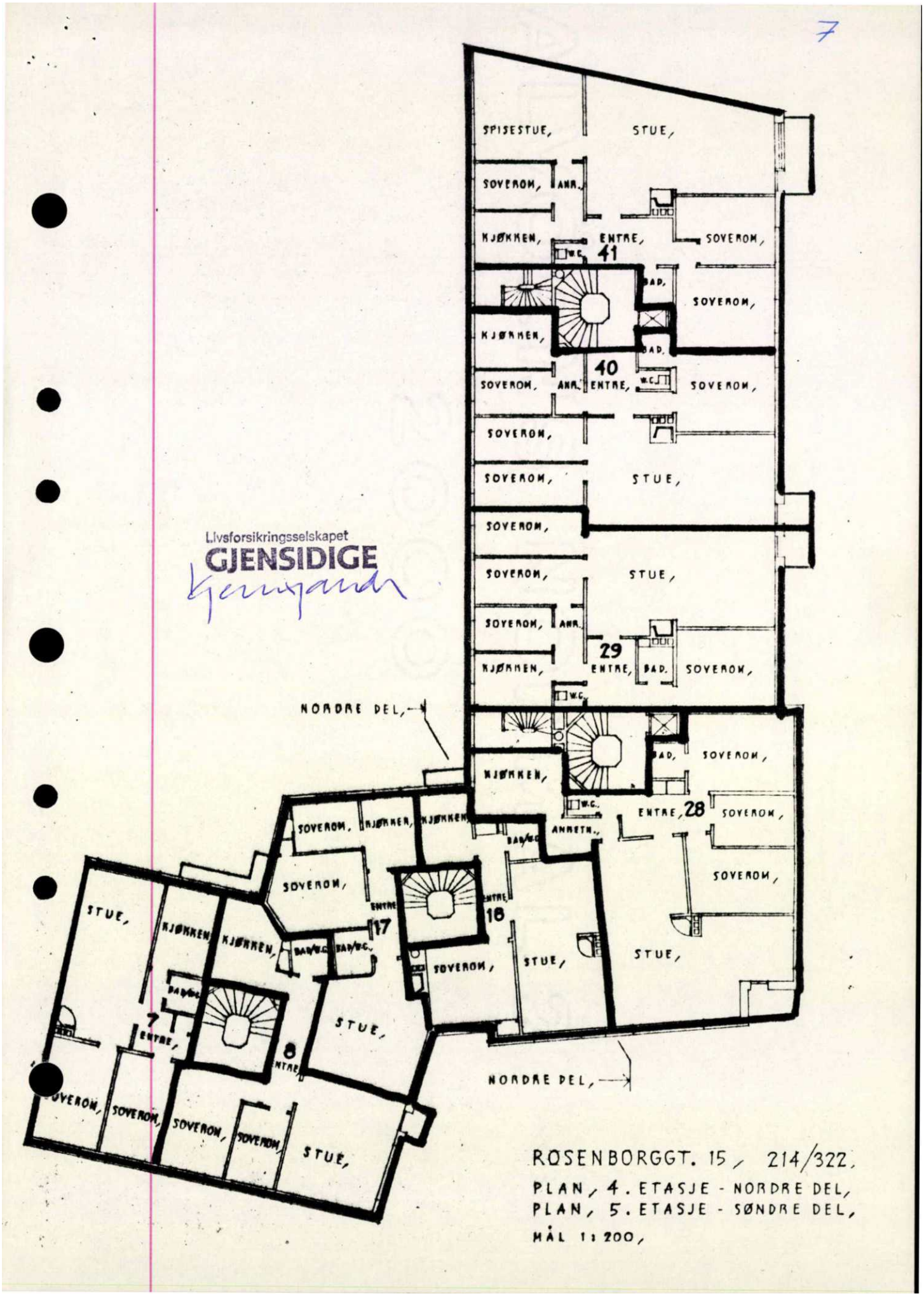


Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

ROSENBORGGT. 15, 214/322,
PLAN, 2. ETASJE - NORDRE DEL,
PLAN, 3. ETASJE - SØNDRE DEL,
MÅL 1:200,

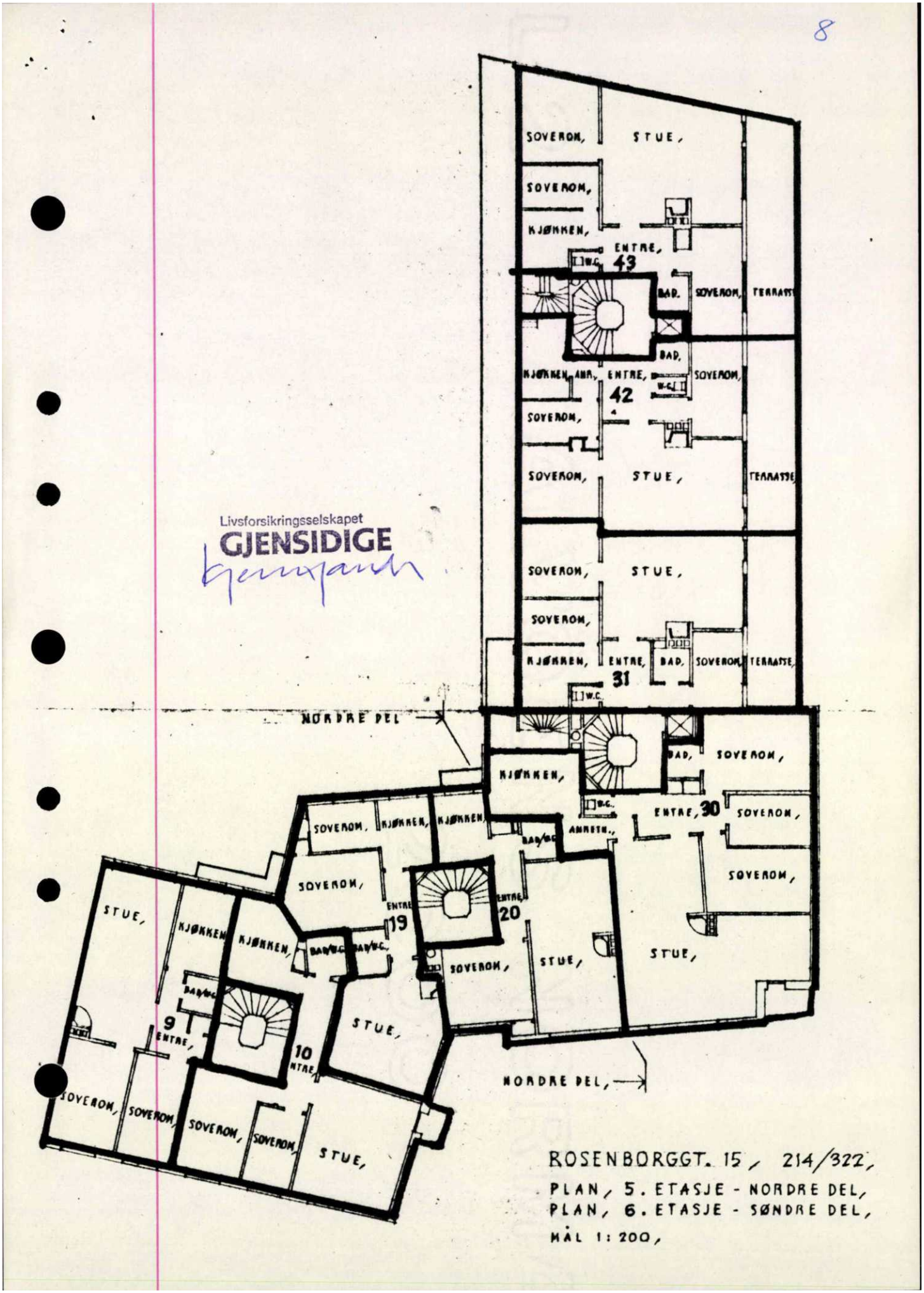


ROSENBORGGT. 15, 214/322,
PLAN, 3. ETASJE - NORDRE DEL,
PLAN, 4. ETASJE - SØNDRE DEL,
MÅL 1:200,



Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

8



Livsforsikringsselskapet
GJENSIDIGE

ROSENBORGGT. 15, 214/322,
PLAN, 5. ETASJE - NORDRE DEL,
PLAN, 6. ETASJE - SØNDRE DEL,
MÅL 1:200,

Rosenborggt. 15

I.nr. 545/1936

Vaningshus

ANMELDELSE. N.D. 545/36

12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 15 Rosenborggaten.

Innlevert 17. mars 1936. Attestert

Ferdig attestert 3.10.1940

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18. mars 1936.

J. Ekwall

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 19 MRS 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på Bl.2.
På tomten hviler en refusjon kr. 1245,00, som forfaller ved nybygning.

Oslo 19/3-1936.

For opm.chefen
E. Lund

2

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
002780 22 MRS 1936
RØRLEGGERAVD.

M/B

Rosenborggaten 15
Opm. chefens eksp. av 19/3 36.

Oversendes herr vannverkscheefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rödt.

Rosenborggaten er syd for Schönings gate regulert 14.8 m. bred med 7 m. tilbaketrukket byggelinje på gatens östside over endel av nr. 15.

Nord for Schönings gate er den regulert 12.5 m. bred med 3.2 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden.

Rosenborggatens regulerte reviderte höide i krysset ved Schönings gate er på begge sider beliggende på kote 61.45. Herfra faller gaten henholdsvis mot syd og nord med 1:66.5 og 1:31.5 efter midtlinjen.

Fortågstigningen er nord for Schönings gate 8 cm. og i krysset med denne gate og syd for samme 10 cm.

For eiendommen er vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekter (115), stadfestet av arbeidsdepartementet 11/3 1936. Bebyggelsesplanen forutsetter innre byggelinjer som er inntegnet med rödt på situasjonsplanen.

Byggedybden for bygningens hovedflöi er 13 m.

Den i byplanvedtektene fastsatte gesimshöide kote 70, som kun berörer det sydöstre hjörne av bygningen, er inntegnet på fasadeoprisset bl. 11 med rödt.

Oslo reguleringsvesen den 21/3 1936.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

3

EAF/ES.

J.nr. 2780/1936. Matr.nr. 15 Rosenborggaten.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulvets kotehøide + 56,00 approberes. Såfremt den eldre private fellesledning hvortil avløpet føres, ligger for høit eller er for liten, må den nødvendige omlegning finne sted.
Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.
Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Tinglest erklæring for fellesledninger må avgis.

Bygn. chefens mottatt: 8 - APR. 1936 ✓

Bf. 13.
" 14. Brandobjekts kart

Overrundes Oslo Helseråd.
Oslo, 14/4-36.

GM/VW.

4

Ad: 15 Rosenborggaten, jnr. 731/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ $71\frac{2}{}$, 75, $76\frac{5}{}$, og 7 og $90\frac{4}{}$ anbefales ikke innvilget efter de foreliggende planer.

Vaskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask.

Søppelanlegget må anmeldes særskilt. (Plasering av innkastluker i bitrapp X, kfr. bl. 7 anbefales ikke som anmeldt.)

Regler for innredning av W.C. rum må følges. Entreer i forbindelse med W.C. rum må gis frisklufttilførsel.

Kjelleren må skaffes effektiv luftfornyelse med avtrekk til pipe.

Trappehusene må ventileres på topp med minst 12" ventil.

Man henholder sig forøvrig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 28. april 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn. chef...
mottatt: 28 APR. 1936
Bl. 15.

Helserådets påtegning meddeles.
Oslo 2/5. 36.

Medd. 2/5-36.

Bl 16/17.
Bl 18/20

Overrundes Oslo helseråd i anl. bl. 16-20.
Oslo, 7/5. 36.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 18[B] *1150 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Rosenborggata 15	**77/3354**	**1-2-3-4-**
Arbeidets art: **Utskifting av vinduer**	Innlevert: **24.10.77**	
Bygningens art:		
Byggherre: **Rosenborggata 15 v/John Holm A/S, Kongens gate 2, Oslo 1**		
Anmelder: **Berntsen & Boe A/S, Professor Dahls gate 8, Oslo 3**		

Oslo den, **22. november 1977** **SAS/JS**

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at de eksisterende vinduene skiftes ut til horisontalhengslede vippevinduer slik byggemeldingen viser.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem. **Sven Sandberg**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Berntsen & Boe A/S
Professor Dahls gate 8

OSLO 3

28. april 1978

Avd. arkitekt Sandberg

SAS/RJ 77/3354

Rosenborggata 15
Utskifting av vinduer
Byggherre: Rosenborggata 15 v/John Holm A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.5,6,7 og 8 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1,2,3 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg.

Gebyr: 37 kr. 20a,-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Malr nr.	Løpe nr.
Rosenborggt. 15		77/3354

Byggherre

Bøndernes bank,
Eiendomsavdelingen v/Knutsen,
Rosenborggt. 15,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Tømmerm.Per Skjærholt,
Prof. Dahlsgt. 8,

Oslo 3.

PMB/SR

Dato

2. september 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 28.03.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714369-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Rosenborggata 15	Adresse:	c/o Oslo&omegn boligforvaltning PB 4385, 8608 MO I RANA
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.03.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Rosenborggata 15, c/o Oslo&omegn boligforvaltning PB 4385, 8608 MO I RANA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Dato: 29.01.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201708482-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15A	Eiendom:	214/322
Tiltakshaver:	SAMEIET ROSENBORGGATEN 15	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KONE AKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6009 Etterstad, 0601 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rosenborggata 15 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 16.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708482			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	17016-3	22.05.2017	1/13
Plan 1. etasje	17016-5	23.05.2017	1/14

Klagefristen er tre uker

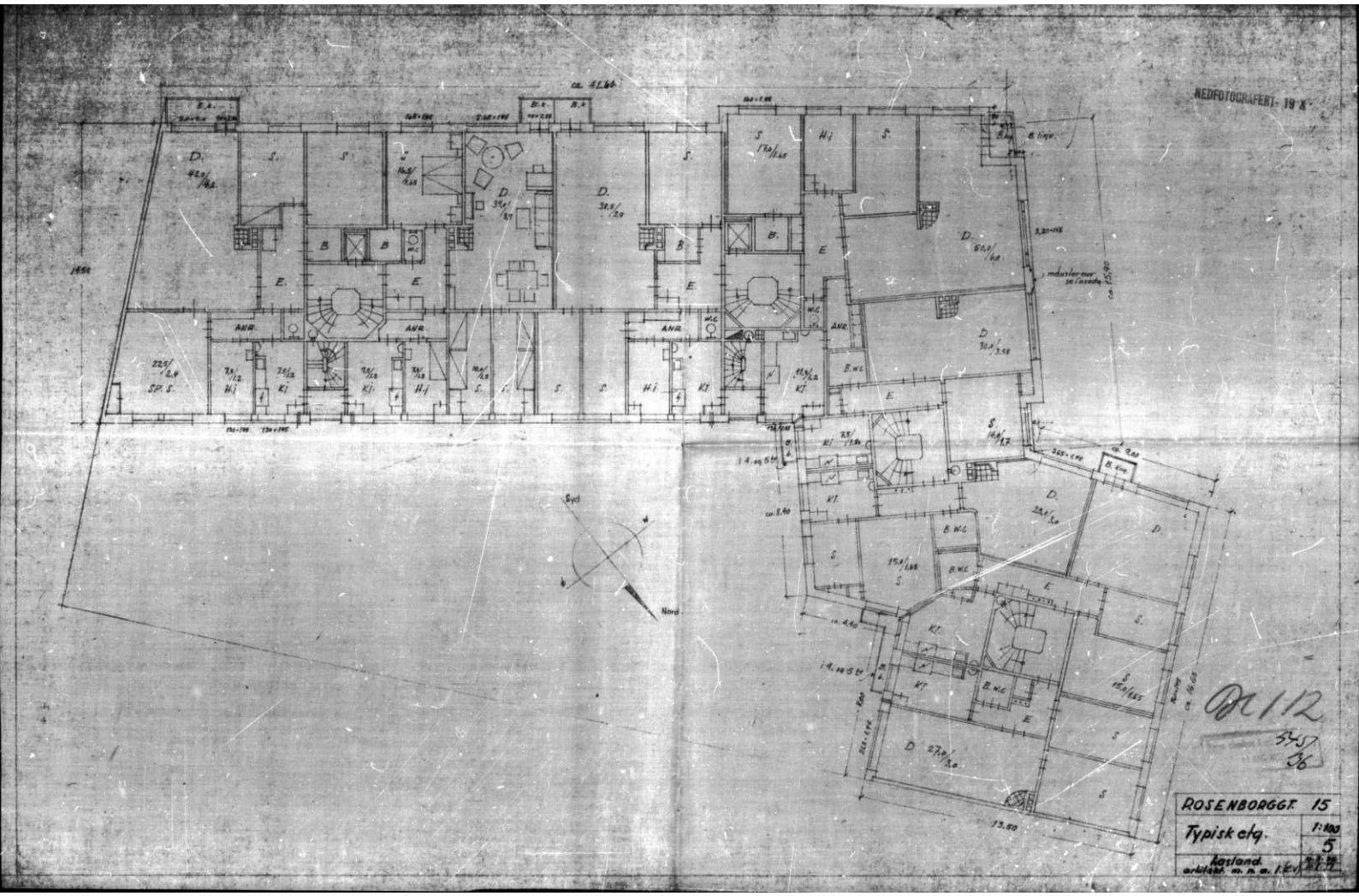
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET ROSENBORGGATEN 15, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
ketilh@me.com


NEDFOTOGRAFERT 19 X
ca. 41.66
ANR.
W.C.
B. WC
Nord
ca. 15.00
ca. 16.00
13.50
ROSENBORGGT. 15
Typisk etg.
1:100
5
Aasland
arkitekt m. n. a. i. k. v.

Rosenborggt. 15

I.nr. 545/1936

Vaningshus

ANMELDELSE. N.D. 545/36

12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 15 Rosenborggaten.

Innlevert 17. mars 1936. Attestert

Ferdig attestert 3.10.1940

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18. mars 1936.

J. Ekwall

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 19 MRS 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på Bl.2.
På tomten hviler en refusjon kr. 1245,00, som forfaller ved nybygning.

Oslo 19/3-1936.

For opm.chefen
E. Lund

2

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
002780 22 MRS 1936
RØRLEGGERAVD.

M/B

Rosenborggaten 15
Opm. chefens eksp. av 19/3 36.

Oversendes herr vannverkscheefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rödt.

Rosenborggaten er syd for Schönings gate regulert 14.8 m. bred med 7 m. tilbaketrukket byggelinje på gatens östside over endel av nr. 15.

Nord for Schönings gate er den regulert 12.5 m. bred med 3.2 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden.

Rosenborggatens regulerte reviderte höide i krysset ved Schönings gate er på begge sider beliggende på kote 61.45. Herfra faller gaten henholdsvis mot syd og nord med 1:66.5 og 1:31.5 efter midtlinjen.

Fortågstigningen er nord for Schönings gate 8 cm. og i krysset med denne gate og syd for samme 10 cm.

For eiendommen er vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekter (115), stadfestet av arbeidsdepartementet 11/3 1936. Bebyggelsesplanen forutsetter innre byggelinjer som er inntegnet med rödt på situasjonsplanen.

Byggedybden for bygningens hovedflöi er 13 m.

Den i byplanvedtektene fastsatte gesimshöide kote 70, som kun berörer det sydöstre hjörne av bygningen, er inntegnet på fasadeoprisset bl. 11 med rödt.

Oslo reguleringsvesen den 21/3 1936.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

3

EAF/ES.

J.nr. 2780/1936. Matr.nr. 15 Rosenborggaten.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulvets kotehøide + 56,00 approberes. Såfremt den eldre private fellesledning hvortil avløpet føres, ligger for høit eller er for liten, må den nødvendige omlegning finne sted.
Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.
Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Tinglest erklæring for fellesledninger må avgis.

Bygn. chefens mottatt: 8 - APR. 1936 ✓

Bf. 13.
" 14. Brandobjekts kart

Overrundes Oslo Helseråd.
Oslo, 14/4-36.

GM/VW.

4

Ad: 15 Rosenborggaten, jnr. 731/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ $71\frac{2}{}$, 75, $76\frac{5}{}$, og 7 og $90\frac{4}{}$ anbefales ikke innvilget efter de foreliggende planer.

Vaskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask.

Søppelanlegget må anmeldes særskilt. (Plasering av innkastluker i bitrapp X, kfr. bl. 7 anbefales ikke som anmeldt.)

Regler for innredning av W.C. rum må følges. Entreer i forbindelse med W.C. rum må gis frisklufttilførsel.

Kjelleren må skaffes effektiv luftfornyelse med avtrekk til pipe.

Trappehusene må ventileres på topp med minst 12" ventil.

Man henholder sig forøvrig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 28. april 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn. chef...
mottatt: 28 APR. 1936
Bl. 15.

Helserådets påtegning meddeles.
Oslo 2/5. 36.

Medd. 2/5-36.

Bl 16/17.
Bl 18/20

Overrundes Oslo helseråd i anl. bl. 16-20.
Oslo, 7/5. 36.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 28.03.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714369-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15	Eiendom:	214/322/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Rosenborggata 15	Adresse:	c/o Oslo&omegn boligforvaltning PB 4385, 8608 MO I RANA
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

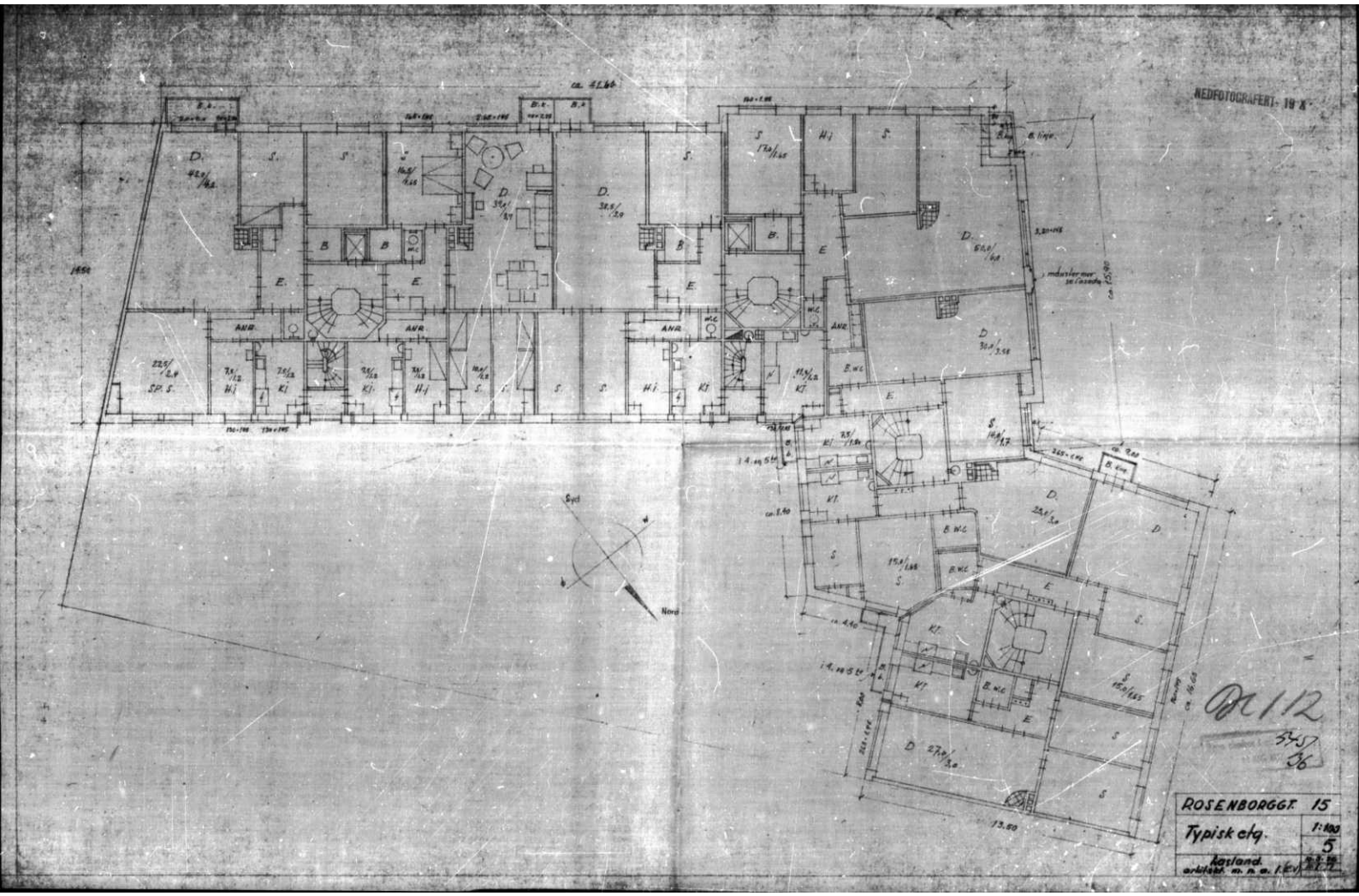
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.03.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Rosenborggata 15, c/o Oslo&omegn boligforvaltning PB 4385, 8608 MO I RANA


NEDFOTOGRAFERT 19 X
ca. 41.66
ANR.
W.C.
B. WC
Nord
ca. 15.00
ca. 16.00
13.50
ROSENBORGGT. 15
Typisk etg.
1:100
5
Aasland
arkitekt m. n. a. i. k. v.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONE AKSJESELSKAP
Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Dato: 29.01.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201708482-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 15A	Eiendom:	214/322
Tiltakshaver:	SAMEIET ROSENBORGGATEN 15	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KONE AKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6009 Etterstad, 0601 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rosenborggata 15 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 16.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708482			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	17016-3	22.05.2017	1/13
Plan 1. etasje	17016-5	23.05.2017	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET ROSENBORGGATEN 15, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
ketilh@me.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 18[B] *1150 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Rosenborggata 15	**77/3354**	**1-2-3-4-**
Arbeidets art: **Utskifting av vinduer**	Innlevert: **24.10.77**	
Bygningens art:		
Byggherre: **Rosenborggata 15 v/John Holm A/S, Kongens gate 2, Oslo 1**		
Anmelder: **Berntsen & Boe A/S, Professor Dahls gate 8, Oslo 3**		

Oslo den, **22. november 1977** **SAS/JS**

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at de eksisterende vinduene skiftes ut til horisontalhengslede vippevinduer slik byggemeldingen viser.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem. **Sven Sandberg**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Berntsen & Boe A/S
Professor Dahls gate 8

OSLO 3

28. april 1978

Avd. arkitekt Sandberg

SAS/RJ 77/3354

Rosenborggata 15
Utskifting av vinduer
Byggherre: Rosenborggata 15 v/John Holm A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.5,6,7 og 8 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1,2,3 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg.

Gebyr: 37 kr. 20a,-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Malr nr.	Løpe nr.
Rosenborggt. 15		77/3354

Byggherre

Bøndernes bank,
Eiendomsavdelingen v/Knutsen,
Rosenborggt. 15,

Oslo 3.

Ansvarshavende

Tømmerm.Per Skjærholt,
Prof. Dahlsgt. 8,

Oslo 3.

PMB/SR

Dato

2. september 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD

NO 917768250

GRORUD RØRLEGGER-SERVICE AS

Pastor Blaauws vei 16, 962 OSLO

90026003

jan@ghs.no

Dokumentasjon:

Baderom

Prosjektinformasjon

Overleveringsdato:
18.8.2025

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM

GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Org: 917768250

Firma: GRORUD RØRLEGGER-SERVICE AS

Følgende bedrifter har vært involvert i utførelsen av dette våtrommet:

De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen.

Orgnr	Firmanavn	Fagområde
995744562	GRORUD ELEKTRO SERVICE AS	Elektriker
976968263	GRORUD HÅNDTVERK-SERVICE AS	Tømrer
930748129	GRORUD MALER-SERVICE AS	Maler
917768250	GRORUD RØRLEGGER-SERVICE AS	Rørlegger

Dette dokumentet utgjør en enkel beskrivelse av arbeidet som er utført med tanke på valgte løsninger og produkter, og bør arkiveres slik at dokumentet kan fremlegges for fremtidige kjøpere og bygningssakyndige ved en eventuell fremtidig omsetning av boligen, f.eks. i Boligmappa.no.

Generelt

Type rom

Det ferdigbygde rommet er et baderom som oppfyller alle gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK) for vannskadesikre løsninger.

Hovedkravet er at bruken av rommet ikke skal medføre følgeskader på bygningen knyttet til vann, fukt eller damp. Denne dokumentasjonen viser hvordan arbeidet er utført i samsvar med prosjekteringen og de tekniske kravene, slik at alle relevante forskriftskrav er oppfylt.

Prosjekt

Våtromsprosjektet er utført som en rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Denne dokumentasjonen bekrefter at våtrommet oppfyller myndighetenes krav. BVN (Byggebransjens våtromsnorm) har blitt brukt som en veiledning for beste praksis, men er ikke et krav, da BVN er en frivillig bransjenorm. Der det vises til BVN i denne dokumentasjonen, er det som en veileder for kvalitet og gode løsninger, og ikke som en obligatorisk utførelse.

Følgende punkter er ivaretatt:

Prosjektering: Våtrommet er prosjektert i henhold til TEK og med veiledning fra relevante BVN-anvisninger.

Produktvalg: Produkter og materialer som er brukt, har korrekt dokumentasjon og er egnet for våtrom i henhold til TEK.

Utførelse: Arbeidene er utført i tråd med prosjekteringen, BVN-veiledninger, og produktveiledninger.

Kvalitetssikring: Arbeidene er kvalitetsikret med utfylte sjekklister og bildedokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften og TEK.

Dokumentasjon: All relevant dokumentasjon, inkludert FDV-dokumenter, er vedlagt og overlevert til tiltakshaver.

Bygning

Våtrommet som er bygget ligger i en gammel bygård. Det betyr at boligen i utgangspunktet er en egen branncelle. I gamledager var det ikke spesielle krav til branntetting, dette var noe som kom på et senere tidspunkt. Under byggingen av dette våtrommet har vi etterstrebet oss å bedre boligens brannkrav. Utførelsen og hvordan vi har gjort dette fremkommer i denne dokumentasjonen.

Gulvkonstruksjon

Gulvkonstruksjonen av rommet er et **betongskille**. Det betyr at vi har prosjektert og bygget rommet i henhold til de dokumenterte løsningene som fremkommer av denne dokumentasjon.

Gulvoverflate

Våtrommet ble prosjekteret og planlagt for at det skulle være fliser på gulvet. Under prosjekteringen har vi vurdert gulvets stabilitet og styrke, samt planlagt høyder ut i fra slukeets plasering og at gulvet skulle ha fliser.

Veggoverflate

Våtrommet har blitt planlagt, prosjektert og bygget med det formålet at veggene skulle kles med *fliser*. Under prosjekteringen har vi da tatt høyde for at veggenes stabilitet og styrke skal tåle at veggene flislegges.



Tømrer

Tømrerarbeid

Det er utført tømrerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Terskelhøyde

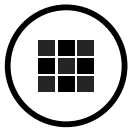
Terskelhøyden på rommet er over 25 mm. Dette fordi det er et rehabiliteringsprosjekt og det ikke lot seg gjøre å få lavere terskel uten for store inngrep i konstruksjonen. Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel.

Konstruksjonsplate

Våtrommet har konstruksjonsplater på veggene av XPS. XPS (ekstrudert polystyren) er belagt på begge sider med armering og en tynn sement. Platen er vanntett, og skjøtene er forseglet med membran i henhold til forskrifter.

Himling

Himlingen er nedsenket.



Murer

Murer

Det er utført murerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Fall på våtromsgulv

Våtrommet har nedsenket dusjområde med minimum 1:100 fall og oppfyller følgende fallkrav i Teknisk forskrift:

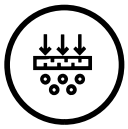
Dusjsone:
I Teknisk forskrift står det i § 13-15 - Veiledningen til annet ledd bokstav b - preakseptere ytelse B i dusjsonen.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.

Utenfordusjsone:
I Teknisk forskrift står det i § 13-15 - Veiledningen til annet ledd bokstav c - preakseptere ytelse B utenfor dusj. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, untatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv.

Påstøpstykkelse ved sluk

Ca 5 cm



Membran

Membran

Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

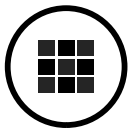
Type membransystem for gulv

På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene.

Tetthetsprøving

Veggoverflate for membran

På veggene er det montert XPS-plater. Dette er en plate som består av en vanntett kjerne.



Flislegger

Flislegger

Det er utført flislegging på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Flislegging

Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.

Rørlegger

Rørlegger

Det er utført rørarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Sluk

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

Sluk type

Det er montert gulvsluk på våtrommet. Sluket er montert så det lett kan rengjøres og vedlikeholdes. Produktet er montert i henhold til produktets monteringsanvisning.

Monteringsrekkefølge og ansvarsfordeling

Rørleggeren har hatt ansvar for å montere sluket og en eventuell forhøyningsring på riktig sted, etter riktig metode og i riktig høyde ifølge monteringsanvisning og utførelsesgrunnlag.

Rørleggeren har hatt ansvaret for å forsegle sluket med egnet lokk etter montering for å unngå at sluket og røret fylles med betong, søppel osv.

Golvleggeren/membranleggeren har kontrolleret at sluket er montert i riktig høyde og i vater, at det er stabilt, og at det var klart til montering av membran.

Golvleggeren/membranleggeren monterert membran og eventuelle mansjetter/forsterkningsbånd.

Golvleggeren/membranleggeren monterert evntuelt klemringen i henhold til monteringsanvisningen for sluk med klemring.

Rørleggeren har utført en sluttkontroll av sluket når alle arbeidene er ferdigstilt, det vil si å kontrollere om det er mulig å ta opp vannlåsen, om sluket er renset, at eventuell klemring er festet riktig.

Toalett

Det er montert vegghengt toalett med innbygningsisterne på våtrommet.

Innbyggningssisterne

Det er montert innbygningssisterne inne i veggen. Sisternen er beskyttet av et vanntettsjikt som hindrer kondens og lekkasje. Sisternen er montert i henhold til produktets monteringsanvisning.

Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonen er dimensjoneret og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik ivaretar man god hygiene og helse og unngår at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen. Arbeidet er utført etter produktetsanvisning og gjeldene krav.

Avløp til servant

Det er lagt opp avløp til servant.

Type servant

Det er lagt opp avløp til enkel servant.

Avløp til vaskemaskin

Det er lagt opp avløp til vaskemaskin.

Vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Type vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Rørsystem

Det er lagt skjult rørføring, type RØR-i-RØR system på våtrommet, noe som gjør det mulig å skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Alle rørene er trekt fra et rørskap som har avrenning til våtrommet. Montasjen er utført i henhold til det valgte produktets monteringsanvisning.

Vanntilførsel WC

Det er lagt opp vanntilførsel til wc.

Vanntilførsel servant

Det er lagt opp vanntilførsel til servant.

Vanntilførsel dusj

Det er lagt opp vanntilførsel til dusj.

Vanntilførsel vaskemaskin

Det er lagt opp vanntilførsel til vaskemaskin.



Elektriker

Elektriker

Det er utført elarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Elektroinstallasjon

Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Våtrommet er det rommet i boligen hvor ulykker forårsaket av elektrisitet forekommer oftest. Vi har derfor prosjektert og satt oss godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el-installatør.

Lyspunkt

Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el-sikkerhet.

Lysplan

Gulvvarme

Våtromsgulvet har har blitt prosjektert med elektrisk gulvvarme.

Type gulvvarme

Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktetsanvisning. Alt av montering er utført av en godkjent el-installatør. I sikringsskapet og i denne våtromsdokumentasjonen ligger det en samsvarserklæring for det utførte arbeidet.



Maler

Maler

Det er utført malerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Tak

Våtromstaket har blitt malt med et godkjent våtromssystem. Arbeidet er utført i henhold til produktets anvisning.

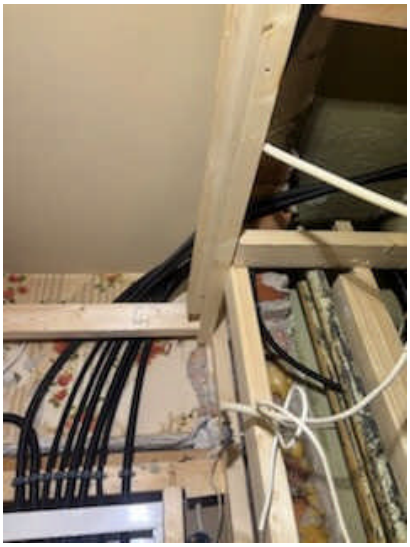
Dør og belistning

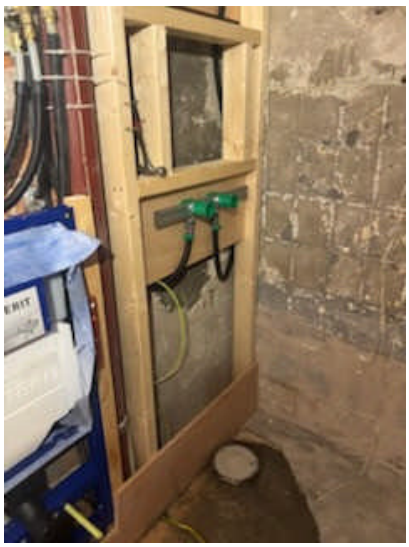
Belistningen på våtrommet er overflatebehandlet med et produkt som er godkjent for bruk på våtrom.

Bilder







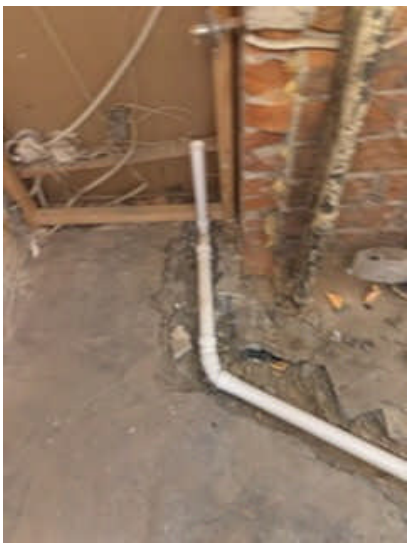
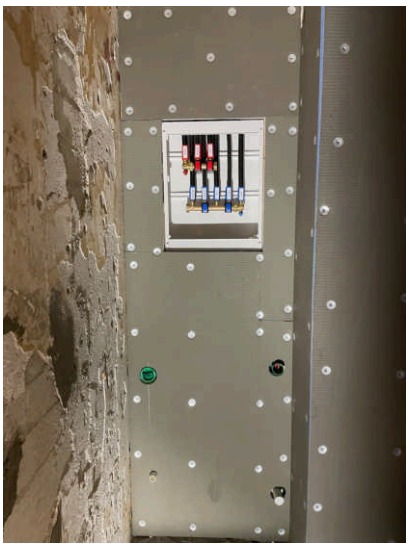







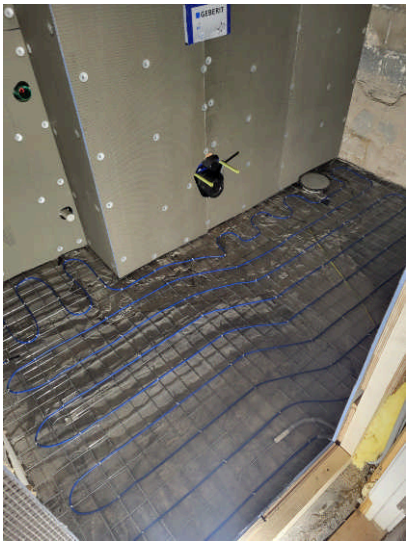


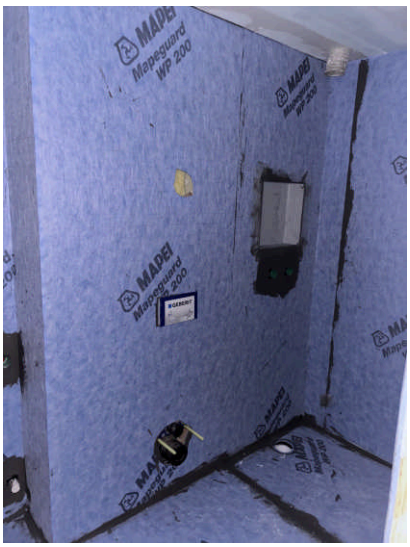


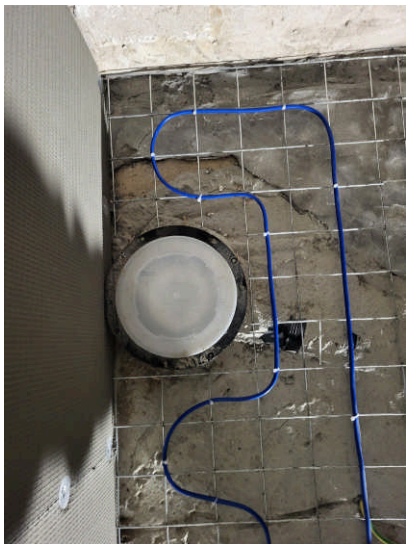
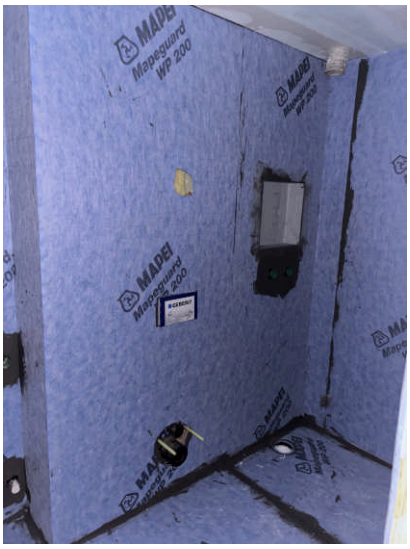
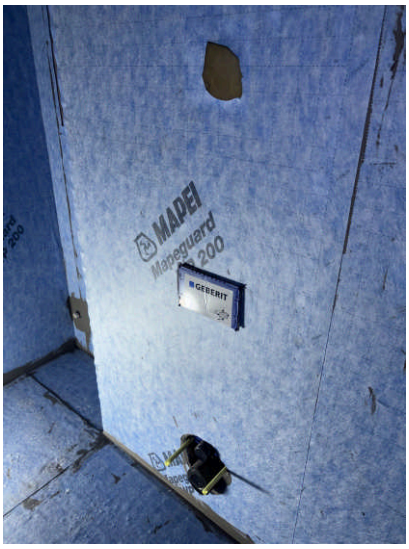













Dokumenter



Garantiskjema varmekabler elektriker

Last ned



Samsvarserklæring Elektriker

Last ned



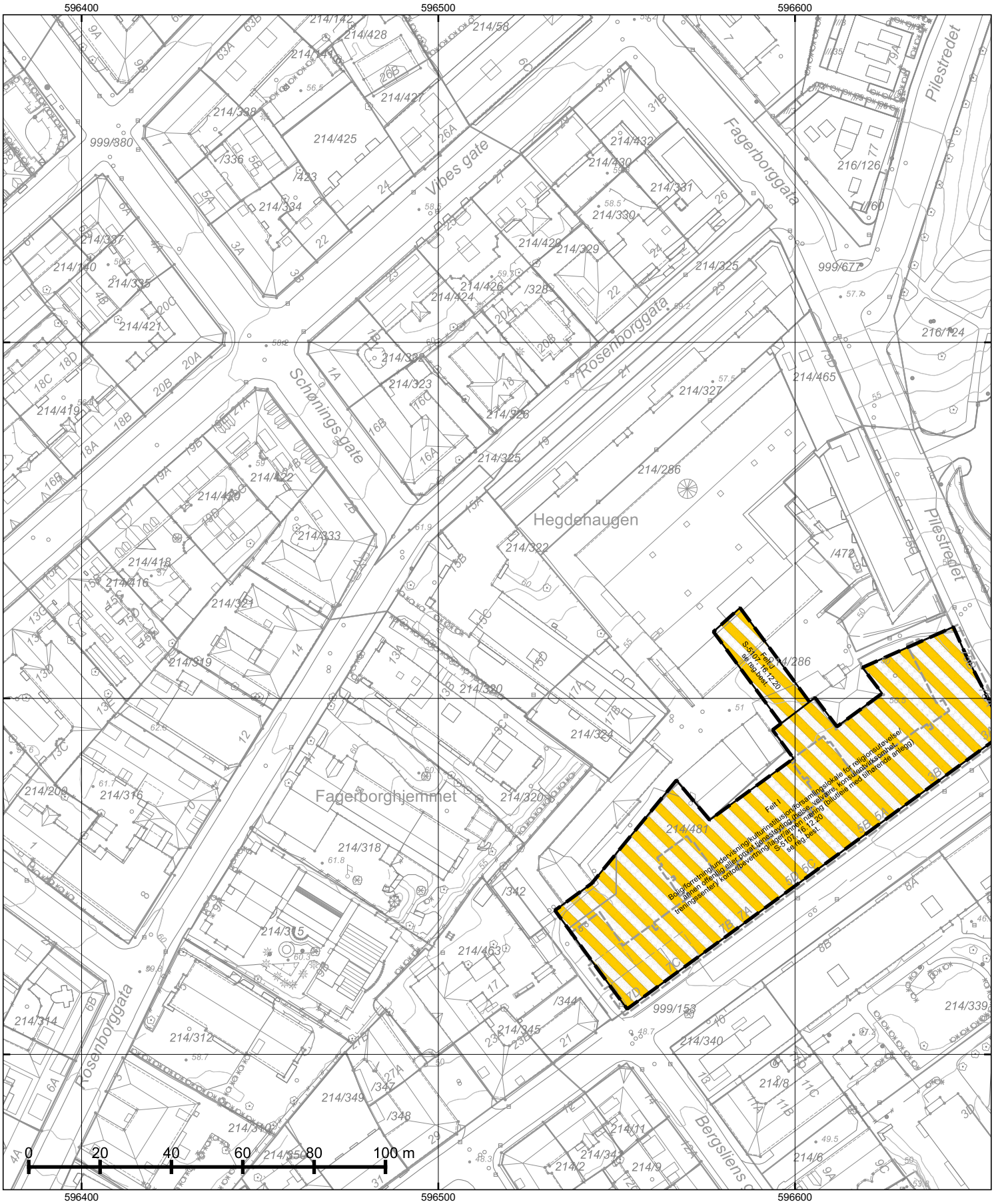
Sluttkontroll elektriker

Last ned

Produkter

Fagområde	Produkt	Beskrivelse	Datablad
Rørlegger	Sanipex	Rør i rørsystem	
Rørlegger	Wafix PP	Avløp	
Rørlegger	JOTI K-Sluk	Sluk	
Rørlegger	Europipe rørsystem inklusive jordingsrør	Rørsystem	
Rørlegger	Duofix Sigma TEK	Innbyggingssisterne	
Rørlegger	Slidedrain Slukrenne	Slukrenne	
Rørlegger	Gustavsberg Hygienic Flush veggskål 5G84	Veggskål	
Rørlegger	Vida Speil 510 m/ Lys	Speil	
Elektriker	Elko	2-Pol bryter	
Elektriker	Armeringsnett	Armeringsnett	
Elektriker	UniDim KUD	Dimmer	
Elektriker	Dobbel stikkontakt hvit	Stikk kontakt	
Elektriker	Unilamp Gyro Downlights	Downlights	
Elektriker	Ramme for brytere 3 hull	Ramme 3 hull	
Elektriker	Micromatic termostat f/ varmekabel	Termostat f/ varmekabel	
Elektriker	Nexans Varmekabel TQXP/2R Toleder varmekabel element 17 W/m	Varmekabel	

Maler	Millitex grunning	Grunning	
Maler	Millitex Aqua dekkfarge	Dekkfarge	
Gulv/ Membranlegger	Mapei membransystem	Membran	
Rørlegger	Dusjdør leddet matt sort Liam	Dusjdør leddet	
Rørlegger	Glassfelt Liam 50	Glassfelt	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

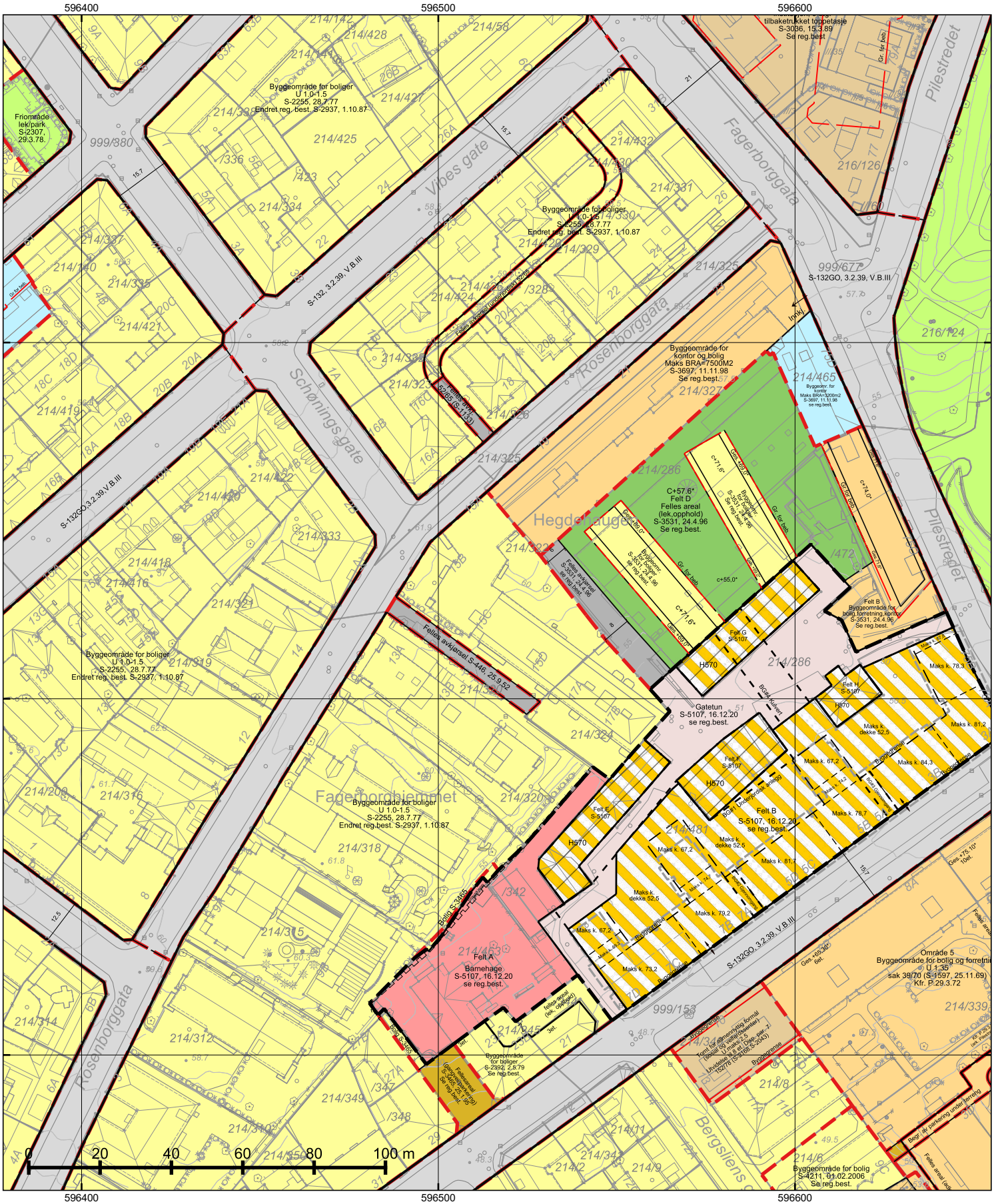
Reguleringskart

– 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: 162944/ 86539720
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/322

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162944/ 86539720
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/322

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

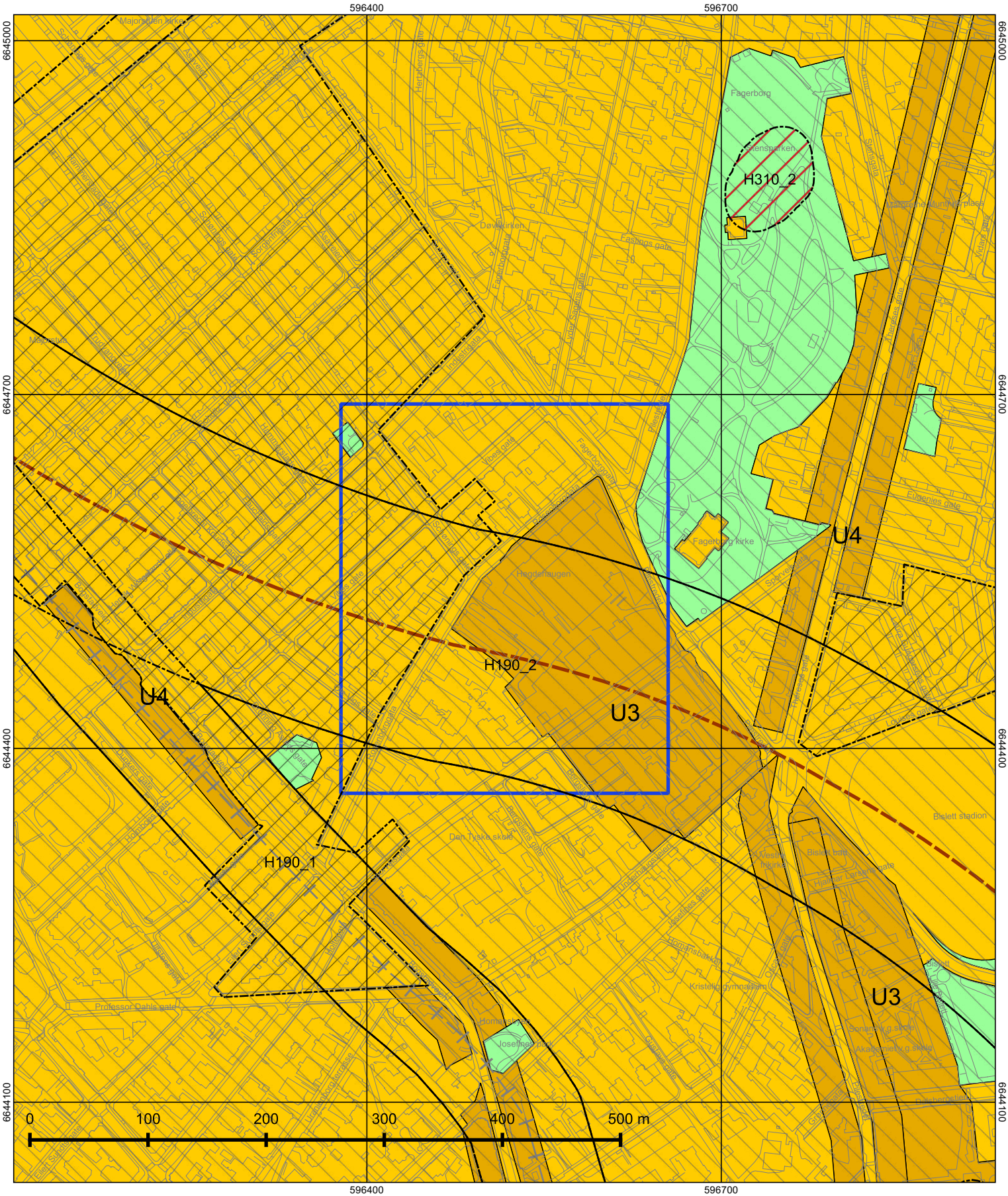
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162944/86539720
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-446

Regulering av felles innkjørsel for eiendommene Rosenborggt.15 og del av Pilestredet 75 c.

S-446 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201396

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3531

Reguleringsplan med reg.best. for Rosenborgkomplekset, Pilestredet 75C, som reguleres til boliger,forretning,kontor, felles avkjørsel og felles areal.

Vedtaksdato: 24.04.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198806513

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Pilestredet 75C.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres med feltbetegnelser fra A til D med følgende formål:
Felt A og C:- byggeområde for forretning, kontor
Felt B: - byggeområde for bolig, forretning, kontor
Felt D: - byggeområde for boliger
- fellesområde (lek, opphold)
Fellesområde - avkjørsel

§ 3. Generelt:
Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder.

§ 4. Mindre utbygg for bl.a. trapperom og balkonger kan tillates utenfor grense for bebyggelse innenfor planområdet. Takoppbygg i maks 3 m for heissjakt kan tillates over øverste etasje.

Det tillates kun forretning i 1.etasje mot gate for maks 1000 m2.

§ 5. Felt A:
Bebyggelsen skal følge eksisterende bygnings byggelinjer fra Sporveisgata.

Felt B:
Bebyggelsen skal følge byggelinjen mot Pilestredet. Øverste etasje skal være inntrukket fra byggelinje mot Pilestredet med minst 1,5 m. Feltet skal kunne inneholde inntil 20% forretning og kontor lokalisert i de nederste etasjer.

Felt C:
Arealet mellom felt A og C kan bebygges innenfor de på planen viste gesimshøyder og grense for bebyggelse, og skal utføres som en glasskonstruksjon. Det skal etableres gangforbindelse på bakkenivå mellom felt A og C.

Felt D:
Øverste etasje skal trekkes inn minst 1,5 m fra grense for bebyggelse. Boder kan plasseres utenfor grenser for bebyggelse under terrengnivå.

§ 6. Parkering:
Det skal sørges for parkering på egen grunn etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.
Parkeringen skal anlegges i underjordisk anlegg. Atkomst til parkering og varelevering for hele planområdet skal skje fra to steder i Sporveisgata som vist på planen. Fra Pilestredet skal det kun være gangatkomst.

§ 7. Fellesområde avkjørsel skal være felles for:
Pilestredet 75C, Rosenborggata 17 - to nederste etasjer,
Rosenborggata 19, Sporveisgata 17.

Rosenborggata 19 og den del av Pilestredet 75C som ligger øverst i Pilestredet, utenfor planområdet, skal ha atkomst til kjelleretasje fra parkeringsanlegg under terreng i planområdet. Denne rettighet må sikres ved tinglyst erklæring.

§ 8. Fellesområde:
Ubebygd areal i felt D skal være felles for boligene i felt B og D. Eventuelt hensiktsmessig ubebygd areal i felt B kan tillegges fellesområdet.

§ 9. Utomhusplan:
Samtidig med at det innsendes søknad om byggetillatelse for felt B og D skal det innsendes utomhusplan for disse felt som skal vise opparbeidelse av terreng med gangvei, oppholdsplass og lekeplass. Planen skal også vise sammenhengen til de andre felt innenfor planområdet.

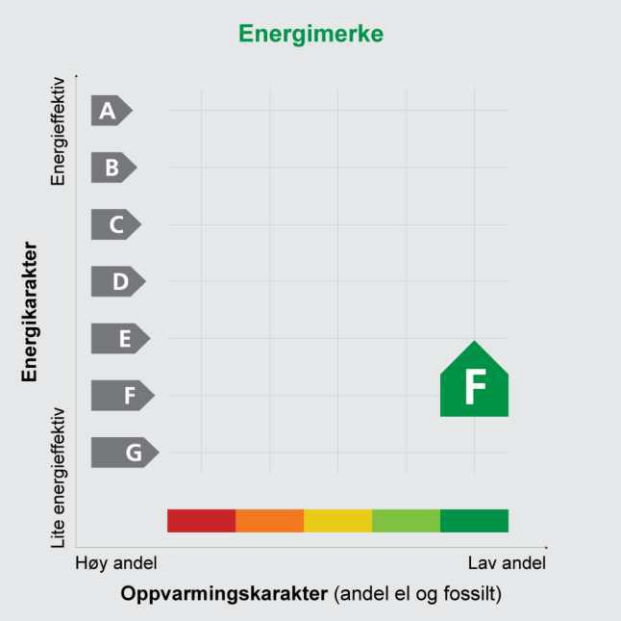
§ 10. Støy, luftforurensning:

Veitrafikkstøy må ikke overstige de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter om støy. Leiligheter mot Pilestredet skal være gjennomgående med flertallet av soverom mot stille side. Forslag til tiltak mot veitrafikkstøy må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak må senest være fullført før ferdigattest gis.

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i område der luftforurensninger overskrider grenser gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter om luftforurensning.

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 15A
Postnr	0356
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	322
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1348020
Dato	12.01.2022



Innmeldt av	Filippa Myhrberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1938
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenborggata 15A
Postnr/Sted: 0356 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.01.2022 11:02:09
Energimerkenummer: A2022-1348020
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Filippa Myhrberg

Gnr: 214
Bnr: 322
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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 15A, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 322, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260094

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Celena Solli

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 907 79 900

E-post: celena.solli@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.
