PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

ROSENBERGVEIEN 19B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rosenbergveien 19 B, 0963 OSLO

OSLO kommune

gnr. 94, bnr. 644, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 15.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26310 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DD1664

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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

Boligen er en 3-roms selveierleilighet fra 1997 i et boligsameie på Grorud i Oslo. Leiligheten fremstår i det vesentlige oppgradert innvendig i nyere tid, med kjøkken, våtrom og overflater fornyet i 2024/2025, mens bygningskroppen for øvrig følger byggeårets standard og løsninger.

Tilstanden vurderes samlet som god sett opp mot bygningens alder. Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3, og de aller fleste bygningsdelene er gitt tilstandsgrad 0 eller 1. To forhold er gitt tilstandsgrad 2, og disse knytter seg til skjevheter i gulvplanet og til ventilasjonsløsningen på kjøkkenet. Begge er forhold som har sammenheng med bygningens alder og de løsningene som var vanlige da boligen ble oppført.

Under helse, miljø og sikkerhet er det registrert lavere rekkverkshøyde på balkongen enn dagens krav, og at det ikke er foretatt radonmålinger. Det elektriske anlegget er kontrollert i forenklet form og er ikke tilstandsvurdert, og bygningens fellesdeler ligger utenfor rapportens omfang. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens planløsning.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong

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

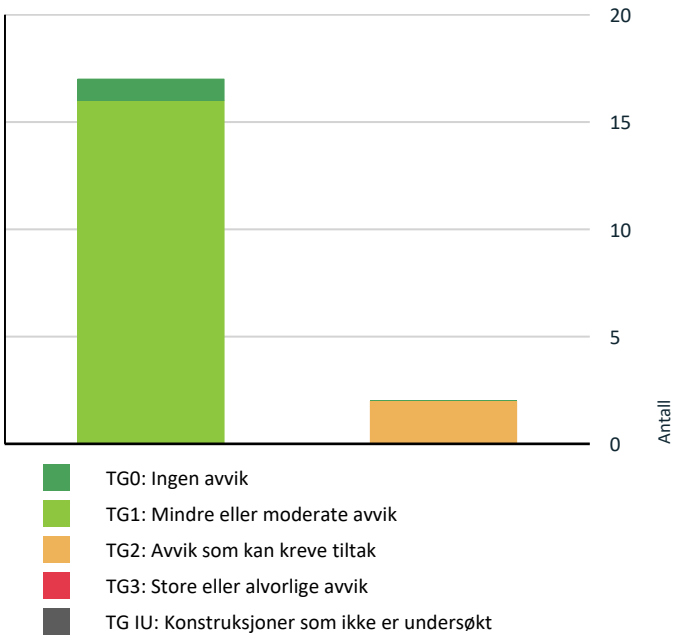
Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. Vegg mellom entré og stue er fjernet, og det er oppført nye vegger i stuen slik at det er etablert et ekstra soverom. Endringene fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Flytting av kjøkken og oppføring eller fjerning av ikke-bærende vegger innenfor egen bruksenhet er unntatt søknadsplikt, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller branncelleskillende bygningsdeler.

Rom er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og benevnelsen innebærer ikke at rommene tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys, utsyn og rømning.

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 med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Kjøkken > 1 .etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 16.07.1997 i følge Norges eiendommer.
Ferdigattest utstedt 29.09.1998.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.
Døren fungerer som tiltenkt, men bør skiftet ifm utskifting av vinduer i boligen.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Ved inngangspartiet er det en avgrenset del av svalgangen som benyttes som balkong.
Fliser på betonggulv.

Rekkverk i treverk.
Rekkverkshøyden er målt til 97 cm.

Lysarmatur på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Flermannsbolig oppført i betong og trekonstruksjoner.
Saltak i trekonstruksjoner.
Fasaden er forblendet med utvendig panel.
Støpt såle imot grunn og etasjeskillere.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i boligen er av laminat.
Belegg i bod.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.
Downlights i entré og stue/kjøkken.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner

Det er utført kontrollmålinger av gulvplan for å avdekke eventuelle planavvik. Det er målt høydeforskjeller på 31 mm i stuen.

Etasjeskiller og gulvplan omfattes ikke direkte av minimumskravene i forskrift til avhendingslova, men forholdet er vurdert grunnet merkbare høydeforskjeller i gulvplanet. Vurderingen er gjennomført iht. NS 3600:2025 pkt. A.2.11.1 som en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller, basert på visuell observasjon og stikkprøvemålinger med laser. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke bli avdekket.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er utført måling av planavvik. Det er målt total høydeforskjell på over 30mm gjennom stuen. Måleverdien overstiger grenseverdien i NS 3600:2025 A.2.11.1 for total høydeforskjell (30 mm).

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom: Garderobeløsning.

Tilstandsrapport

Bod: hylleløsning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1 .ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som er modernisert i 2024/2025.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring som nivå 1-analyse.

Referansenivå for vurderingen er forskriftskrav på søknadstidspunktet for oppussingen, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens forskriftsnivå (TEK17).

Ved oppussing av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor opp mot fagmessig god utførelse på utførelsestidspunktet og funksjon ved befaring, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.



1 .ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, herunder samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og bildedokumentasjon fra utførende.
Dokumentasjonen oppfyller kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2 og 4, og aldersgrensene for dokumentert utførelse i tabell C.2 legges til grunn for vurderingen.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.
Fallforholdene i dusjsonen vurderes å være innenfor dagens krav.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.



1 .ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Servantbolle på benk.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri. Regndusj er montert.

Det er påvist drenshull/lekkasjeindikator for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1 .ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er under fem år gammelt og ferdigattest foreligger, slik at hulltaking er vurdert unødvendig, jf. forskrift § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1. Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2025 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra Epoq med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med planlimt kum i kompositt.
Plater på vegger i samme utførelse som benkeplatene.
LED-list under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.





1 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Spalteventil i vinduet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk til det fri eller alternative ventilasjonsløsninger, dersom dette er praktisk gjennomførbart for boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i boden.
Volum: ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2024
Tilkobling: fast koblingsboks

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil ved berederen.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.



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.

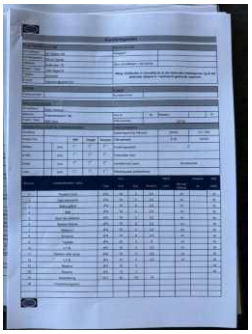
Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring med 14 fordelingskurser.

Strømmåler er plassert i felles tavle.
Sikringsskapet er oppgradert i 2024.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

- Konsekvens:

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

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

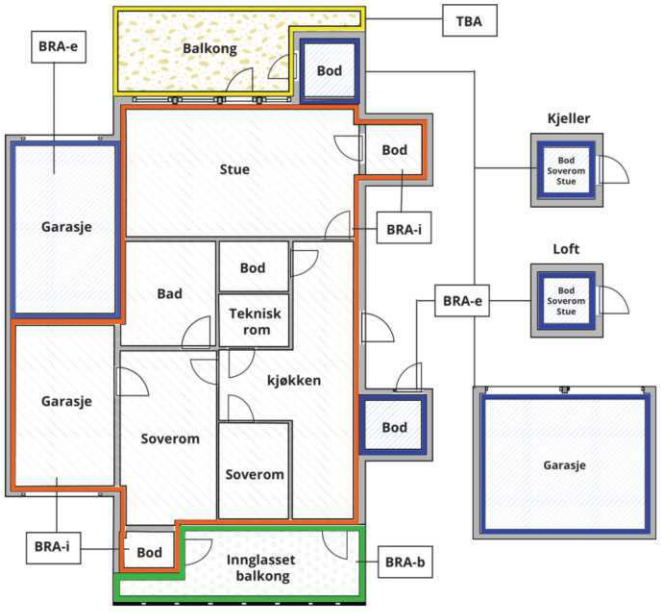
Hva er måleverdig areal?

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 med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 .etasje	65			65	16
Kjeller (nabobygg)		6		6	
SUM	**65**	**6**			**16**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 .etasje	Entré, 3 soverom, bad, bod, stue/kjøkken		
Kjeller (nabobygg)		Bod	

Kommentar

1.etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad og bod.
Leiligheten er oppmålt til 65,27 m².

Takhøyden i stuen er målt til 2,34 m.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong målt til 8,23 m².
Ved inngangspartiet er det en sydøstvendt balkong målt til 8,32 m².

I nabobygget er det opplyst å medfølge en kjellerbod målt til 5,5 m², merket med nummer A12.
Carport i felles rekke er opplyst å følge boligen ved salg.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. Vegg mellom entré og stue er fjernet, og det er oppført nye vegger i stuen slik at det er etablert et ekstra soverom. Endringene fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Flytting av kjøkken og oppføring eller fjerning av ikke-bærende vegger innenfor egen bruksenhet er unntatt søknadsplikt, forutsatt at det ikke er gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller branncelleskillende bygningsdeler.

Rom er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og benevnelsen innebærer ikke at rommene tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys, utsyn og rømning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	644	0	12	5007.6 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rosenbergveien 19 B

Hjemmelshaver
Aissaoui Adam Ben Boubaker

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Rosenbergveien Boligsameie	65 / 1950	Nor Forvaltning AS	979413556

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Grorud i bydel Grorud. Det er korte gangavstander til Grorud senter, flere dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Det er også gangavstand til flere barnehager og skoler i området, samt gode bussforbindelser og Grorud T□banestasjon,som gir hyppige avganger til og fra sentrum og øvrige bydeler. For bilpendlere er det rask adkomst til Trondheimsveien (Rv. 4), Ring 3 og hovedveinettet. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med nærhet til Lillomarka, turstier, skiløyper, badeplasser og idrettsanlegg, samt grøntområdene rundt Grorudparken og Alnaelva.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5 007,6 m² i følge Norges Eiendommer.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nabolaget består hovedsakelig av blokker, rekkehus og småhusbebyggelse.

Rosenbergveien Boligsameie består av 30 seksjoner.
Eier opplyser at det ble utført vas av tak og fasader i 2023, maling av fasader i 2024, og det ble skiftet utebelysning i 2025. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
Boligen er veseling oppgradert i sin helhet i 2024/2025 med nytt kjøkken, våtrom og overflater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2026	

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.

orskriften 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.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260127
Addresse	Rosenbergveien 19B		
Postnr.	0963	Sted	OSLO
Selgers navn	Adam Ben B Aissaoui		

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

Navn på fullmektig:

Adam Aissaoui

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15/10/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Felles

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppusset bad

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:

Fdv'er, samsvarserklæring, nødvendige av dokumentajson

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembrann på hele badet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Slik ble skiftet ifb med oppussing av bad

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:

Lagt varmekabel under støp

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:

Fdv, samsvarserklæring, nødvendige av dok

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifb oppussing av bad

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:

FDV. Samsvarserklæring. Nødvendige av dok

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifb med rehab av bolig

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:

FDV. Samsvarserklæring. Nødvendige av dok

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

og
ufaglært

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Adam Ben B Aissaoui*

Initialer selger:
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Rosenbergveien 19B, 0963 OSLO**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332731**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81205841**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **644**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **156,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **156,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 165 kWh**

Rosenbergveien 19B

Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 258 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	22 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud T Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Grorud Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	27 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	9 min 0.7 km
Grorud idrettsbarnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.7 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Grorud	2 min
Rema 1000 Grorud	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	3 min
Boots apotek Grorud	3 min
Grorud Vinmonopol	3 min

SPORT

Ammerudhellinga balløkke	10 min
Grorud idrettsanlegg	11 min
Grorud Sportssenter	2 min
Fresh Fitness Romsås	16 min

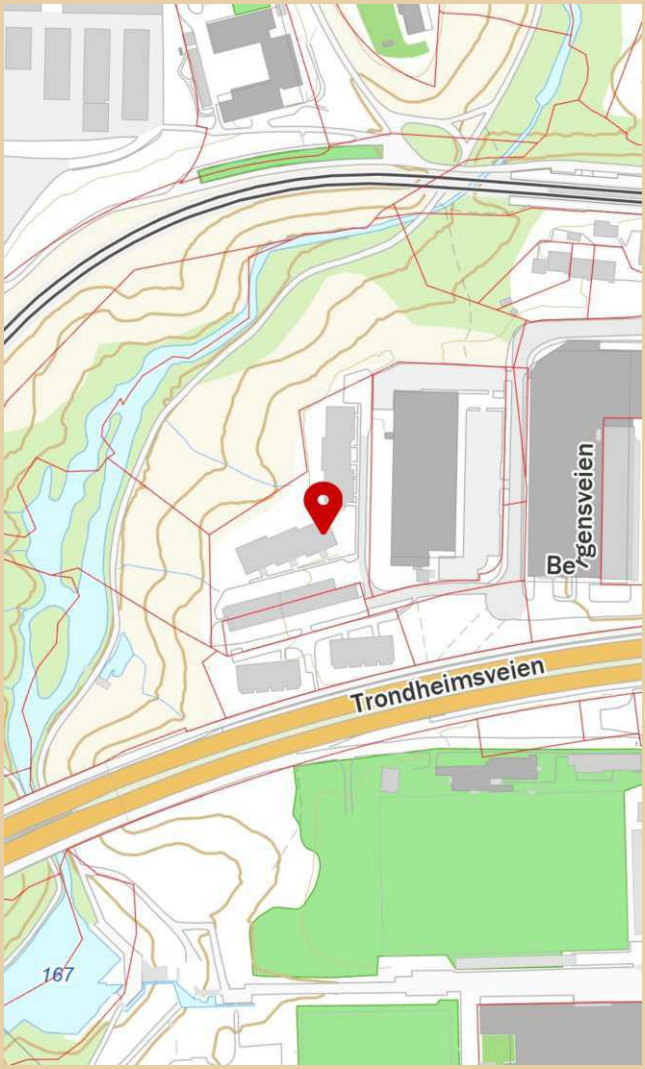
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

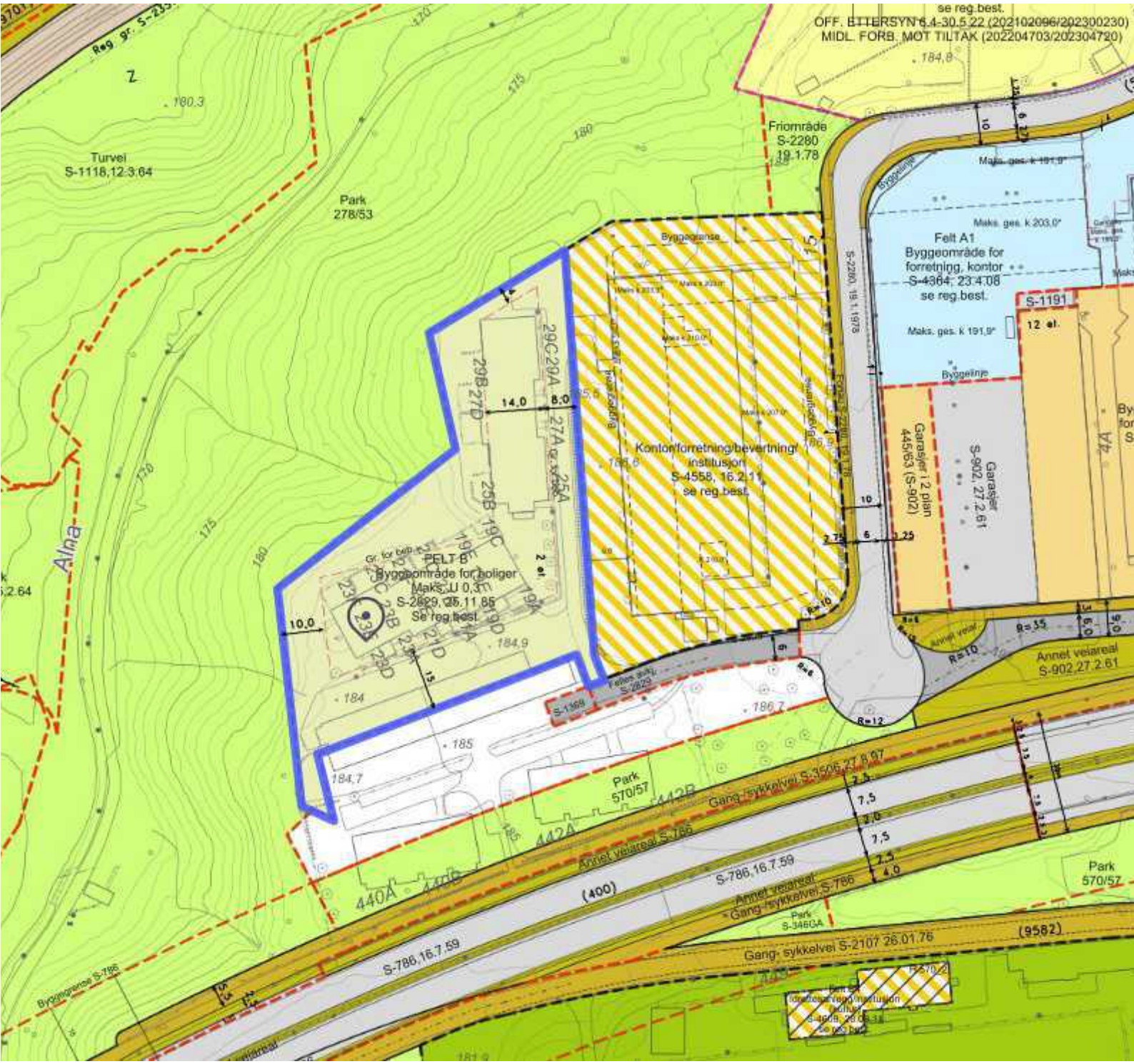
Støynivået
Lite støynivå 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


se reg.best.
OFF. BITERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Friområde
S-2280
19.1.78
Turvei
S-1118,12.3.64
Park
278/53
Byggegrense
Felt A1
Byggeområde for
forretning, kontor
S-4364, 23.4.08
se reg.best.
Maks. ges. k 191,9*
Maks. ges. k 203,0*
S-1191
12 el.
Kontor/forretning/bevertning/
institusjon
S-4558, 16.2.11
se reg.best.
Garasjer i 2 plan
445/63 (S-902)
Garasjer
S-902, 27.2.61
FELT B
Byggeområde for boliger
Maks. U 0,3
S-2829, 25.11.85
Se reg.best.
Annet veiareal
S-902,27.2.61
Park
570/57
Gang-sykkelvei S-3606,27.8.97
Annet veiareal S-786
S-786,16.7.59
Annet veiareal
Gang-sykkelvei S-786
Park
S-3460A
Gang- sykkelvei S-2107 26.01.76
(400)
(9582)
Alna

HUSORDEN
FOR
ROSENBERGVEIEN BOLIGSAMEIE

Sist endret 03.05.2023

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husorden, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det generer andre.

Husordenen skal sikre beboere orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Lek (spill m.m.) på sameiets område skal foregå på en slik måte at det tas hensyn til beboerne. Sørg for generell opprydding etter uteaktiviteter.

Det er forbudt å parkere campingvogner/ bobiler/ båter og personbiler/ varebiler over 3,5 tonn på sameiets område. Det er forbudt å parkere på stikkveier og utenom de oppsatte parkeringsplasser innen sameiets område. Det er beboernes ansvar å informere besøkende om sameiets parkeringsbestemmelser. Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning.
Det er ikke lov å låne bort gjesteparkeringsplasser til personer som ikke er på besøk hos beboere i sameiet.
Unødvendig tomgangskjøring er ikke lov.

Det er tillatt for beboere å benytte gjesteparkeringen kun for av- og pålessing, maks 30 minutter.

Anskaffelse/oppsetting av gjerder, skilter, blomsterkasser, markiser og lignende skjer etter styrets retningslinjer til enhver tid.

Hekker og trær i egen hage må beskjæres til største høyde 200 cm. Det er seksjonseiers ansvar å påse at begrensningene overholdes.

Ved bruk av grill skal det utvises hensyn.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline i egen hage eller på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å sette opp private utendørs parabolantenner.

Tepper skal ikke ristes utenfor balkong.

Det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

Fellesrom i kjeller skal kun benyttes til oppstilling av sykler og barnevogner.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 – kl. 06.00.

Boring, snekring og lignende er kun tillatt på hverdager og lørdager frem til kl. 21.00. Større arbeider på lørdager, som skaper mye støy, skal varsles beboere over, under og ved siden av.

Vis for øvrig hensyn og informer naboer.

Musikkøvelser er kun tillatt på hverdager og lørdager frem til kl. 21.00. Musikkøvelser tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av beboere over, under og ved siden av.

Vis hensyn ved bruk av radio o.s.v.

SØPPEL

Poser med husholdningsavfall knyttes godt igjen og kastes i søppelbrønnen. Papir og papp i egen brønn. Annet avfall, f. eks. møbler, elektronikk, maling og kjemikalier må den enkelte beboer selv frakte til en gjenvinningsstasjon som håndterer dette. I Oslo er det kostnadsfritt å levere avfall på kommunens avfallsstasjoner.

Ting som ikke kan pakkes i dertil egnede pakker, må beboerne selv sørge for å få fraktet bort.

BAD,WC, KRANER OG LEDNINGER

Ved bruk av leilighetene skal sameierne spesielt påse:

- at kraner og klosetter ikke fremkaller generende støy på grunn av defekte pakninger og ventiler og lignende, og at utskiftning av slike deler snarest finner sted.
- At kraner ikke må stå åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
- At uvedkommende ting ikke kastes i klosettet og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasker eller sluk.

Melding fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

VEDTEKTER
FOR
ROSENBERGVEIEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 16. juni 1997
Endret på ordinært sameiermøte 25. mars 1998
Endret på ordinært sameiermøte 5. april 2006
Endret på ordinært årsmøte 25. april 2019
Endret på ordinært årsmøte 3. mai 2023
Endret på ordinært årsmøte 7. mai 2026

§ 1

Sameiets navn er Rosenbergveien Boligsameie. Sameiet består av 30 seksjoner av eiendommen gnr. 94, bnr. 644 i Oslo.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie-/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5
Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags -, tale, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å værte tilstede og til å uttale seg.

Forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameierne har stemmerett med 1 -en- stemme for hver seksjon de eier.

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

På ordinært årsmøte skal behandles:

a) Styrets beretning for siste år.
b) Sameiets årsregnskap.
c) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse. Styreleder velges særskilt.
d) Veiledende budsjett.
e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte sameier stemmevekt overensstemmende med vedkommendes eierandel i sameiet. Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemming om rettshandel overfor tredje mann eller om tredje manns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egen og fellesarealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøte å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger av sameierne på årsmøtet blant sameierne et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 7

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 8

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor, valgt på årsmøtet.

§ 10

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom seksjonseier ønsker å sette opp bod på terrasse må det søkes styret før tiltaket iverksettes. Seksjonseier er da ansvarlig for vedlikehold av bod, nødvendig forsikring og at boden males i samme farge som øvrig bebyggelse i sameiet. Bod må være i tilsvarende utførelse som snr 1 har bygget.

§ 11

Sameiets fellesutgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 12

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte misligholdelse av sine forpliktelser overfor sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Unnlatelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav, og/eller gjentatt brudd på husordensreglene anses som vesentlig mislighold.

§ 13

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

§ 14

Nye seksjonseiere kan kun være fysiske personer.

§ 15

Hvis ikke annen følger av disse vedtektene, skal ”Lov om eierseksjoner” av 16. juni 2017 nr. 65 anvendes.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-22-0039 (Daniel Bigom)
Vår referanse: 2769383/17867333
Bestilling: C3 2022-02-23 (7) 94

Dato
23.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42041	105	10.7.1997	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	94	644	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

BALKE BOLIG A/S
V/GEIR INGE JURIKS
POSTBOKS 25 KJELSÅS
0411 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
10 JUL 1997
OSLO BYSKRIVERIET
DAGBOKNR.: 42041

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	94	644	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 1 0 3 8 0 0 4 4	A/S INGENIØR GUNNAR M. BALKE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	65	11	B	65	21	B	65	31			41			51		
2	B	65	12	B	65	22	B	65	32			42			52		
3	B	65	13	B	65	23	B	65	33			43			53		
4	B	65	14	B	65	24	B	65	34			44			54		
5	B	65	15	B	65	25	B	65	35			45			55		
6	B	65	16	B	65	26	B	65	36			46			56		
7	B	65	17	B	65	27	B	65	37			47			57		
8	B	65	18	B	65	28	B	65	38			48			58		
9	B	65	19	B	65	29	B	65	39			49			59		
10	B	65	20	B	65	30	B	65	40			50			60		

Sum tellere: 1.950 = nevner: 1.950

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 42041 Tinglyst 10.07.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

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

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[6] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) 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).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 18. juni 1997	PEDER B. BACKE

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasjeseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



SITUASJONSKART

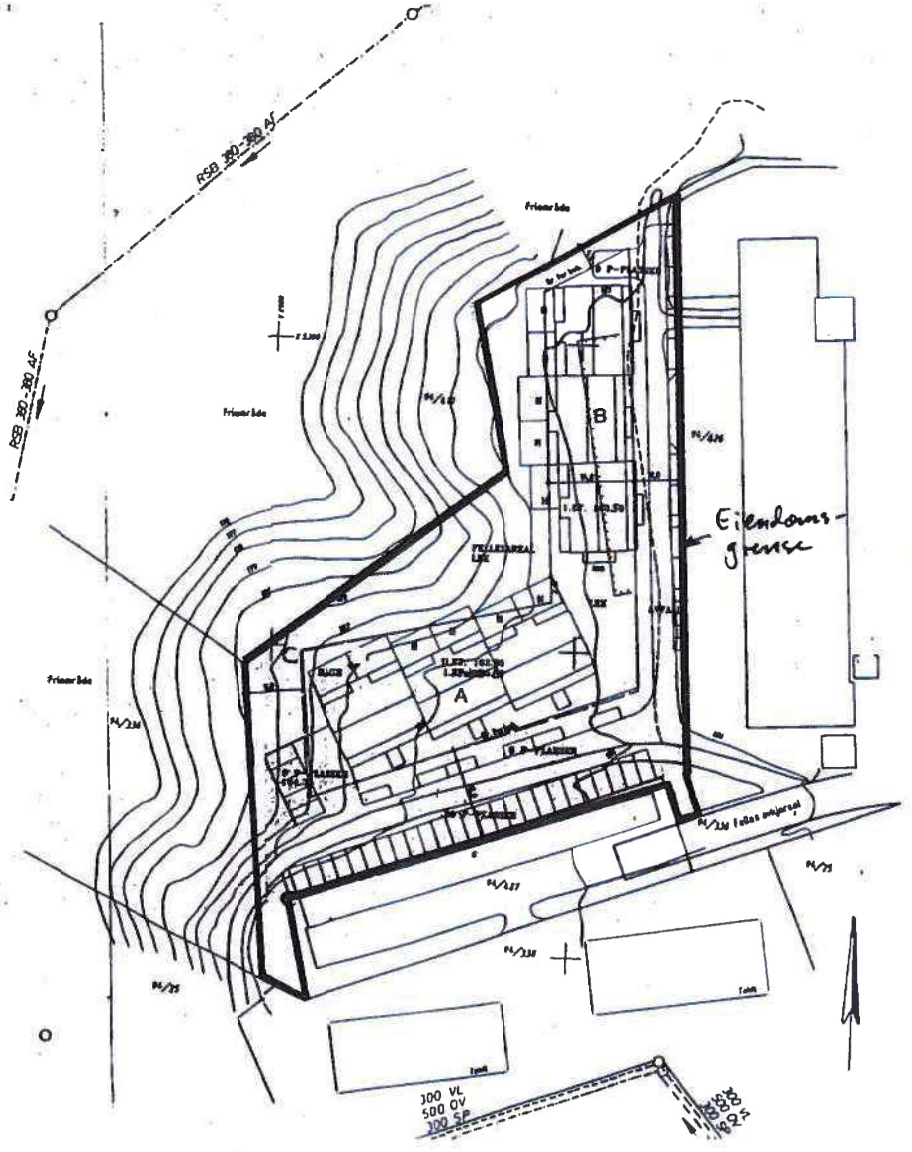
M 1:500 Ekvidistanse 1m

REGISTERNR. Gnr.94 bnr.644 AV BNR 336 AREAL 5016m²

ADRESSE Rosenbergveien 19 KARTBLAD

Oppstilt av Plan- og Bygningsetaten 21/ 12 19 95 S/nr 950068872 SHO/HAR

Oppdatert / 19 S/nr



OSLO VANN- OG AVLØPSVERK KOVAI

Vannmåler tilgjengelig for p.t. 260 m.o.h. Det kan forlanges at vannmåler skal være innebygd.

Det er ikke forutsatt at eiendommen skal kobles til kloakk.

Det er forutsatt at eiendommen skal kobles til kloakk.

Dato 06/01 19 96 Sign.: Per Wahlgren

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REGULERINGSMESSIG STATUS FOR :

GNR.94 BNR.644
ROSENBERGVEIEN 19

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i maks. 2 etasjer, maks. 2 etasjer vestre del og maks. utnyttelsesgrad U 0.3 ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser 26.11.80, S-2829.

Eiendommen ligger innenfor felt B i planen.

Det henvises til vedlagte kart 1:20.

Områdegrense for felles avkjørsel, grense for bebyggelse og friområde er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt reguleringsbestemmelser S-2829I som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene SKAL følge byggemeldingen.

Oslo, den 21.desember 1995
Avdeling øst

Mag. Holm
Midgholm
Fung. kartograf
e.bem.

BACKE

ARKITEKTENE THORSENFELDT AS

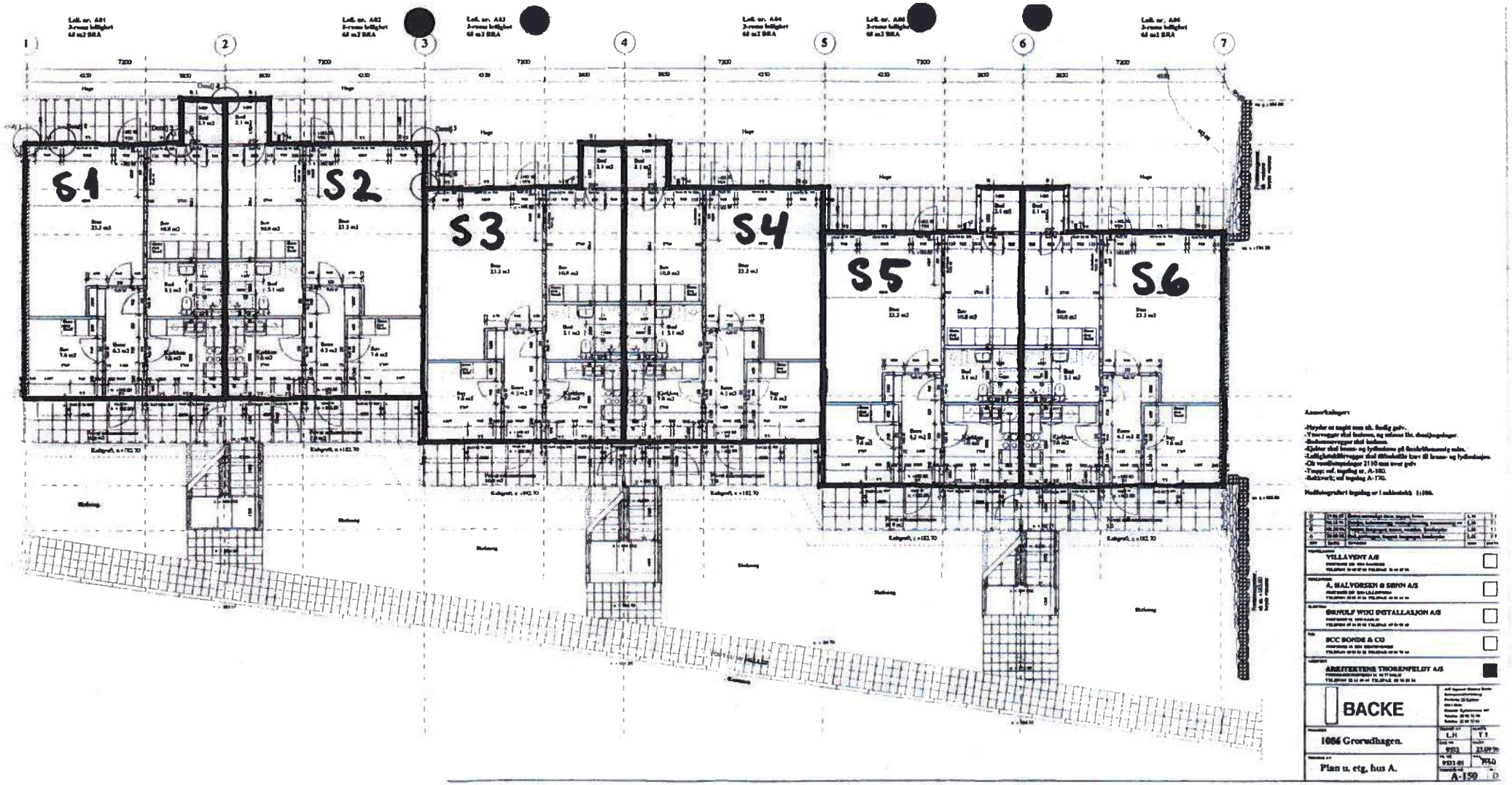
PROSJEKT GRORUDHAGEN

1:500

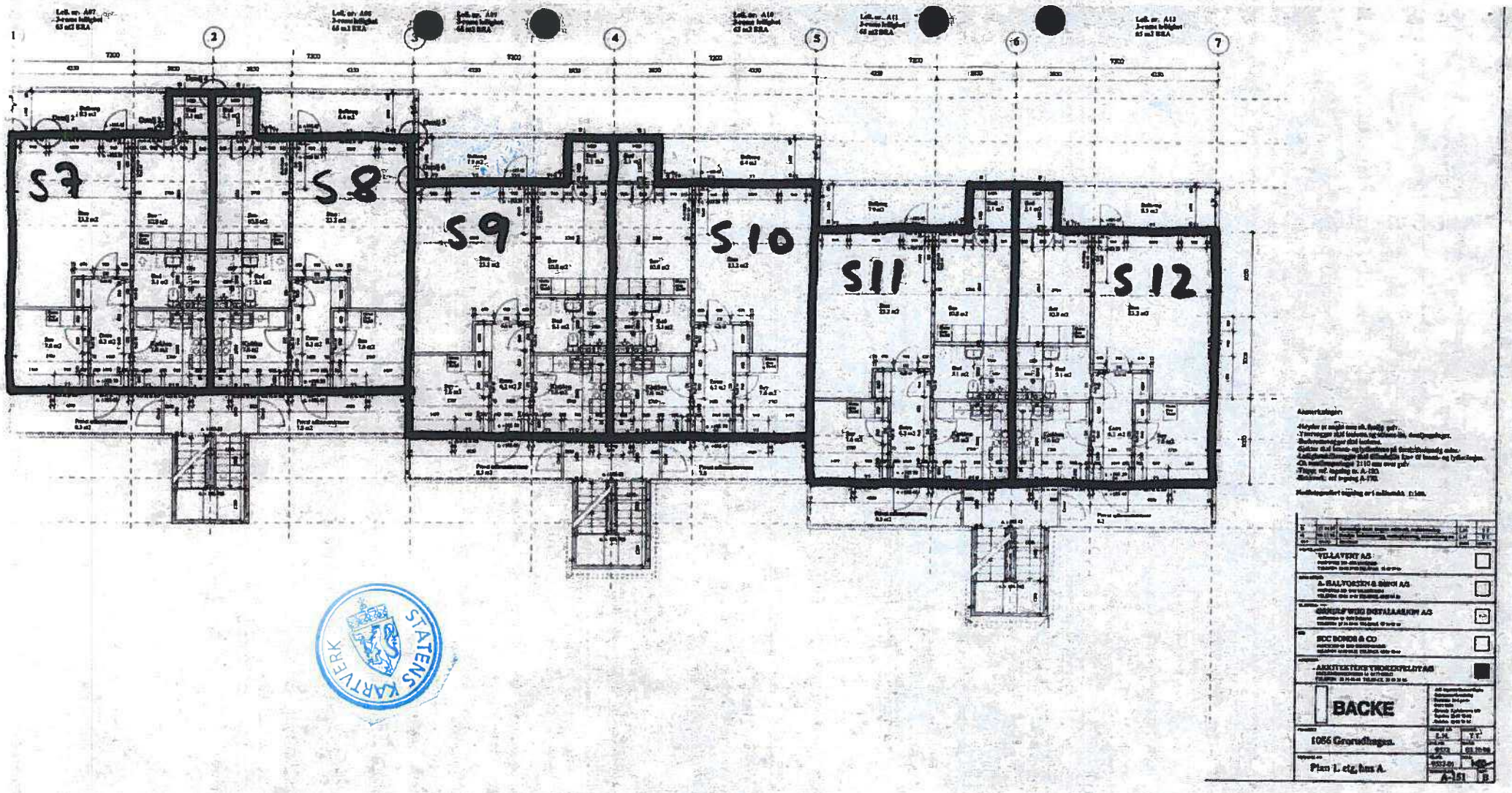
SITUASJONSKART

F-01 A

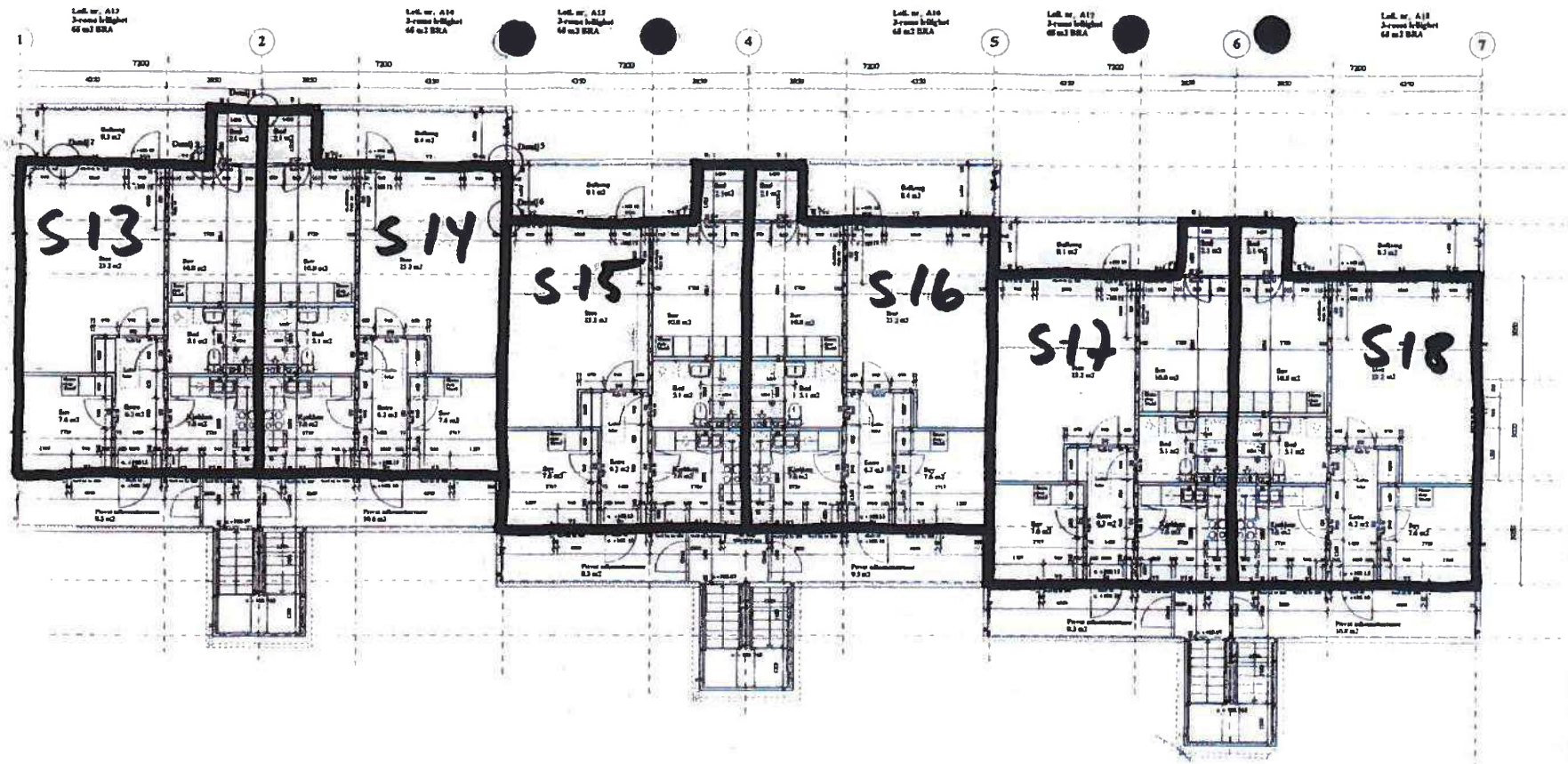
STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK



VILLAVENT A/S

A. HALVORSEN & SØNN A/S

GRØNLI WHG INSTALLASJON A/S

SCC BONDE & CO

ARKITEKTENE THORSENFELDT A/S

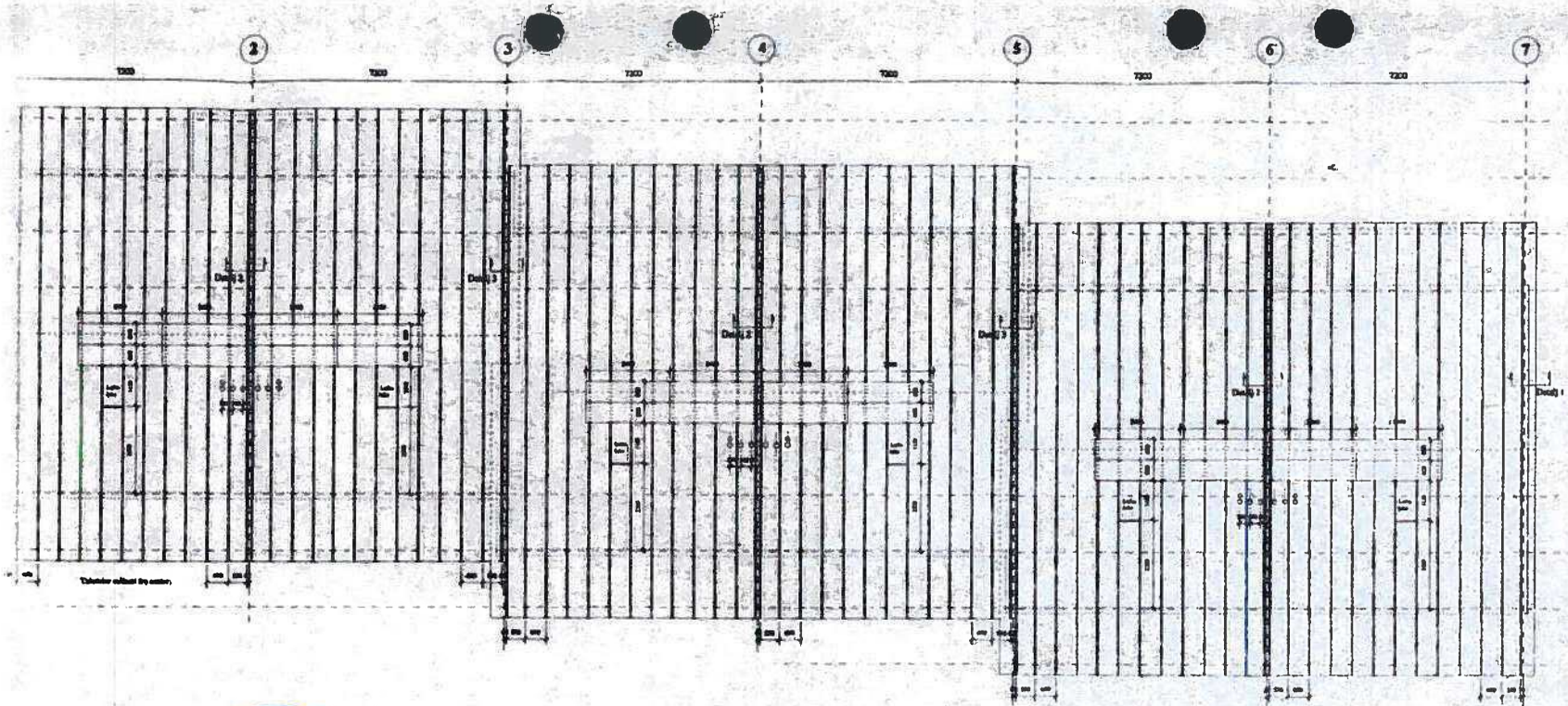
BACKE

1086 Grorudhagen.

Plan 2. etg, bus A.

A-152

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

IKKE MÅLBART AREAL

VILLA VENT A/S

A. HALFORSEN & SØN A/S

SIVERUD WEG INSTALLASJON A/S

SCC BONDE & CO

ARKITEKTENE THORSTVEDT A/S

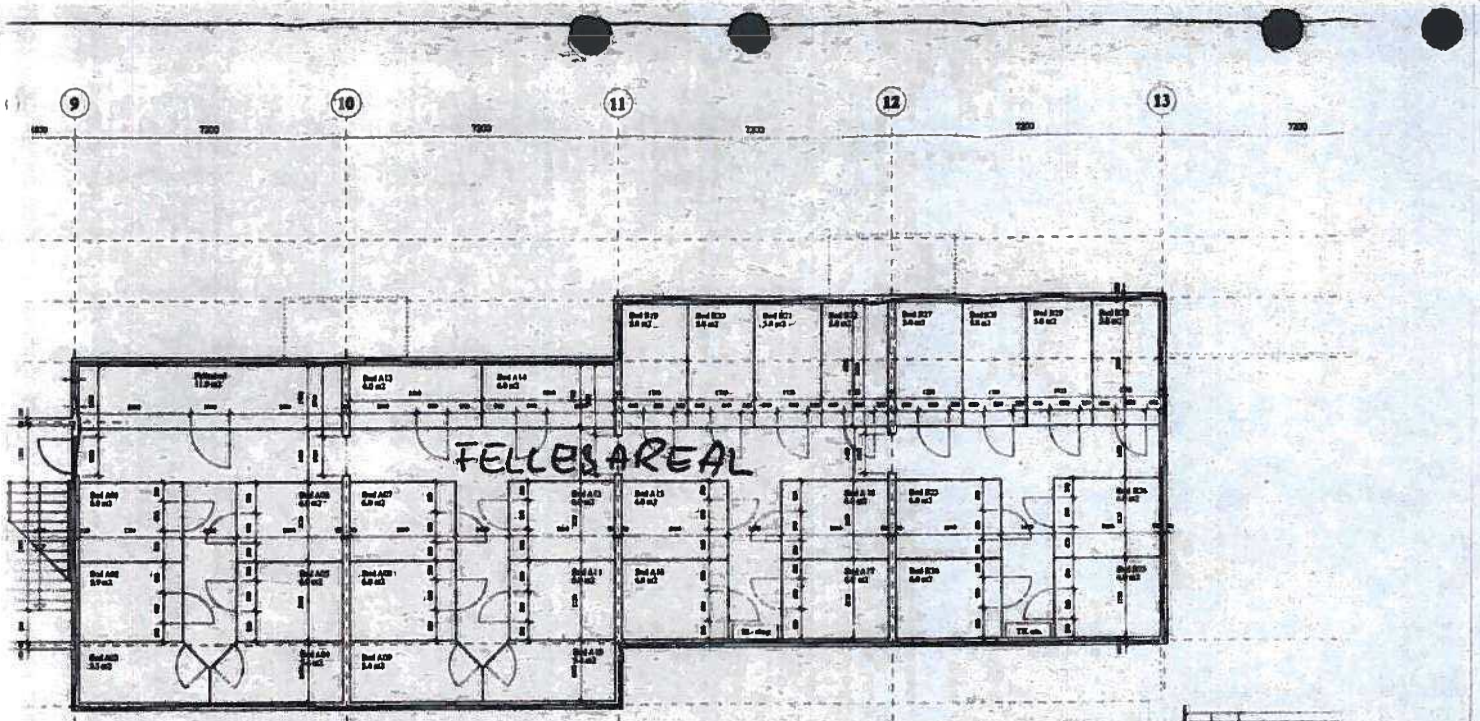
BACKE

1086 Grorudlagen.

Plan 1ift, hus A.

A-153

4



VILLA VENT AS

A. HALTORSEN & SØNN A/S

GRENLI WHG INSTALLASJON A/

SCHONDEL & CO

ARKITEKTENE THORSENFELDT A/

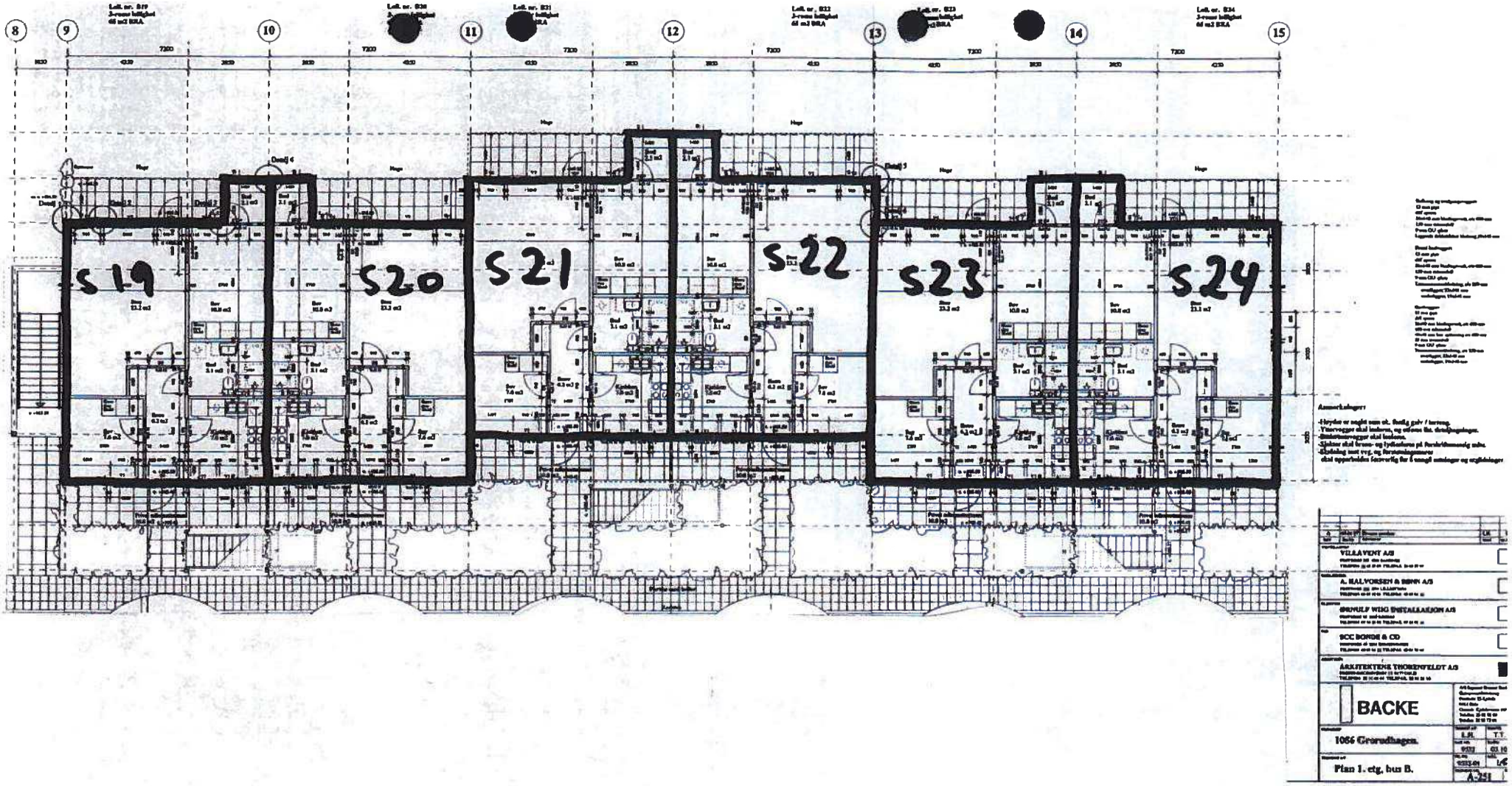
BACKE

1086 Groruddagen.

Plan u. r/g, hus B.

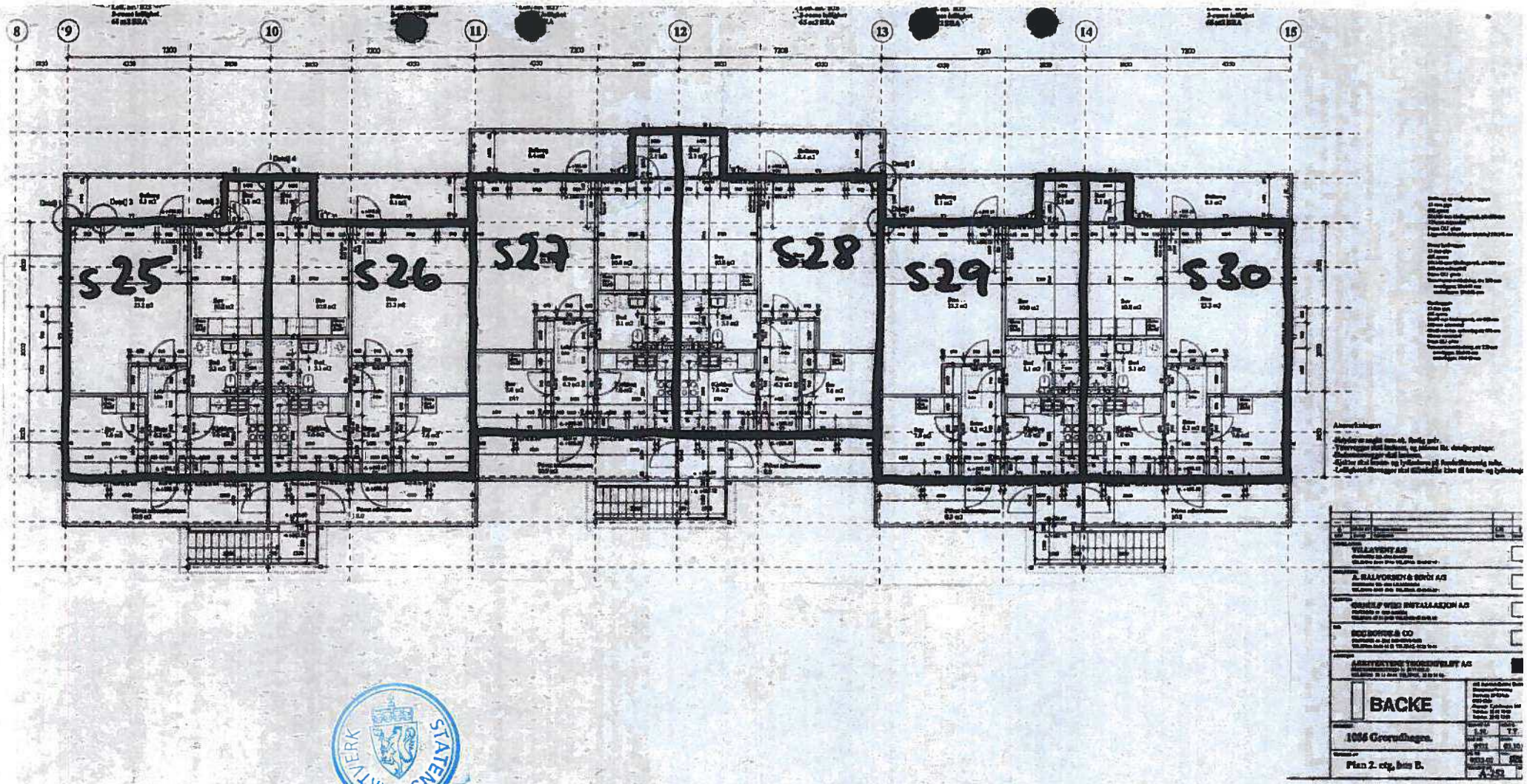
STATENS KARTVERK

5



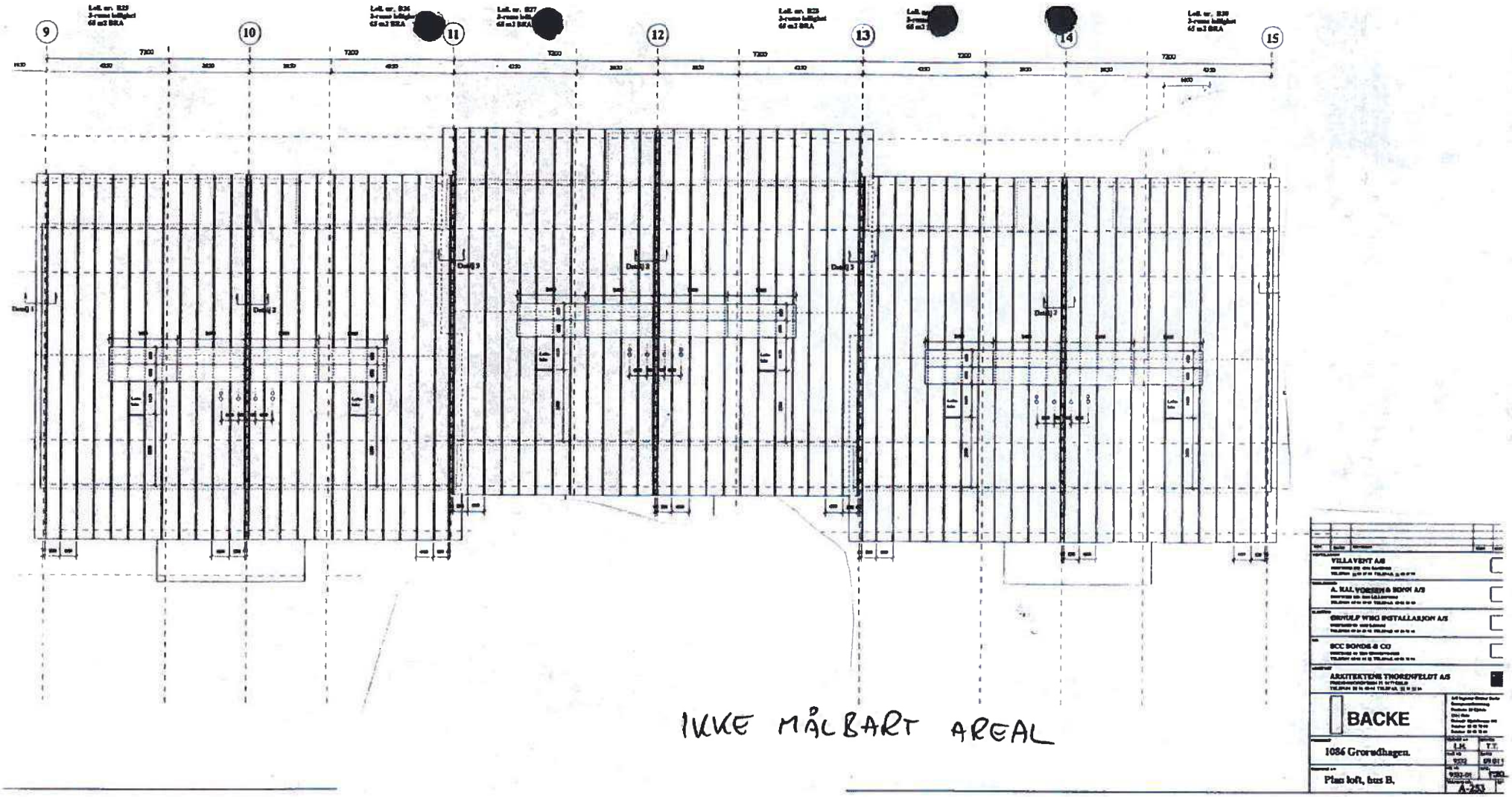
STATENS KARTVERK

6



STATENS KARTVERK

7



STATENS KARTVERK

8

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-22-0039 (Daniel Bigom)
Vår referanse: 2769375/17867293
Bestilling: C3 2022-02-23 (7) 93

Dato
23.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52145	105	19.9.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	94	25	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

TINGLYST
19 SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 52/45

OVERENSKOMST

Mellom **Oslo kommune** som eier av **gnr. 94, bnr. 336, Rosenbergvn. 17** samt **gnr. 94, bnr. 25, Trondheimsvn. 450 B** (heretter kalt grunneier) og eier av **gnr. 94, bnr. 644** (heretter kalt ledningseier) er følgende overenskomst opprettet:

Ledningseier gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med kummer over de ubebygde deler av eiendommene gnr. 94, bnr. 336 samt gnr. 94, bnr. 25 frem til hovedledning.. Ledningstrasé samt 2 stk. kummer er markert med **rød** farge på det kopierte situasjonskartet på overenskomstens bakside.

Grunneier gir ledningseieren fri adgang over sin eiendom for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Dersom arbeidene fører til utgifter av et eller annet slag for grunneier, skal disse utgiftene bæres av ledningseieren.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir ledningseierens eiendom tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningen skal i sin helhet dekkes av ledningseier.

Ledningseieren forplikter seg til for egen regning å sette terrenget og eventuell bebyggelse i ledningstrasèen i den stand det var før arbeidene ble satt i gang uten noen form for forsinkelser. Arbeidet utføres i samråd med grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av offentlige instanser.

Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader eller ulemper som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom anlegget eller driften av ledningene av en eller annen grunn medfører at grunneier blir erstatningsansvarlig overfor fester(e) av tomten eller naboer, skal det krav kommunen må betale dekkes av ledningseier. Ledningseier er ansvarlig for eventuell skade på 3. mann.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 52145 Tinglyst: 19.09.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne overenskomst kan tinglyses. Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter samt fra Oslo vann- og avløpsverk.

Ved fradeling av eiendommen skal den tinglyste overenskomst ikke følge med de/det utskilte gnr./bnr.. Den tinglyste overenskomst skal kun bestå på opprinnelig tinglyst gnr./bnr. hvor ledninger og kummer fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste overenskomst allikevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr./bnr. ved fradeling av eiendommen, har grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

Grunneier forbeholder seg retten til å kreve vederlag av ledningseier for nærværende bruksrett.

Denne overenskomst er skrevet i 2 eksemplarer, 1 til hver av partene.

Oslo, den 16/9 1996

Som grunneier:

OSLO KOMMUNE
ETAT FOR EIENDOM OG UTBYGGING
Org.nr. 874 780 782
Konsernnr. 958 935 420

Ove Ellingsen/Per Øivind Dahl

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

Oslo, den 13/9 1996

Som ledningseier:

A/S Ingeniør Gunnar M. Backe

Org.nr. 910380044

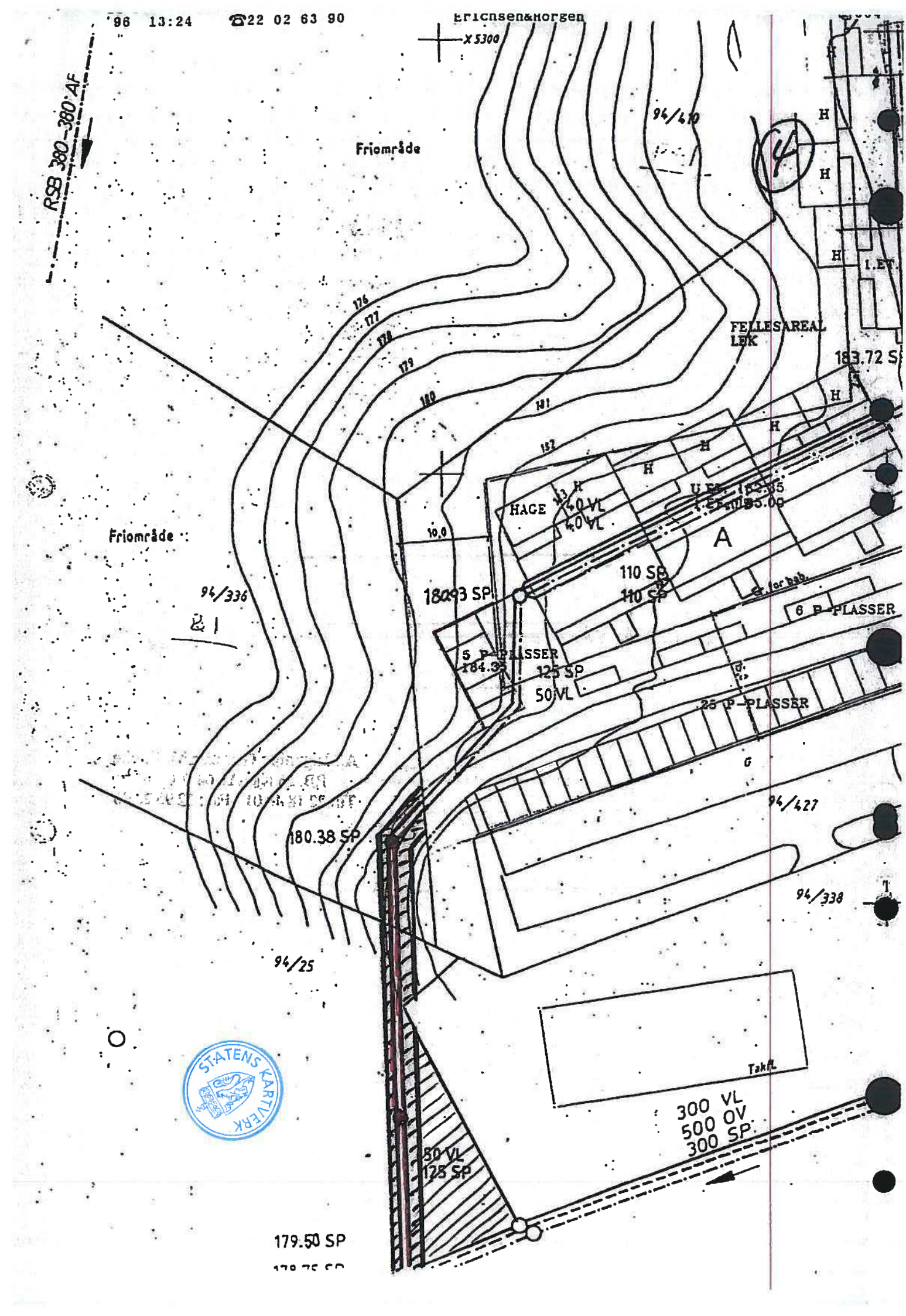
AS Ingeniør Gunnar M. Backe
P.B. 25 Kjelsås, 0411 Oslo
Tlf: 22 18 48 01 - Fax: 22 95 26 06

Som hjemmelshaver til gnr. 94, bnr. 336 samt gnr. 94, bnr. 25 samtykkes det i tinglysing av nærværende overenskomst.

17.09.1996
dato

Gunnar Leganger

STATENS KARTVERK


96 13:24 ☎22 02 63 90 Ericnsen&Horgen
X 5300
RSB 380-380 AF
Friområde
94/410
FELLESAREAL LEK
183.72 S
1.ET
HAGE
4.0 VL
4.0 VL
A
110 SP
110 SP
18093 SP
6 P-PLASSER
5 P-PLASSER
184.35
125 SP
50 VL
25 P-PLASSER
94/427
94/338
94/336
94/25
180.38 SP
Takfl.
300 VL
500 OV
300 SP
50 VL
125 SP
179.50 SP
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-22-0039 (Daniel Bigom)
Vår referanse: 2769375/17867293
Bestilling: C3 2022-02-23 (7) 93

Dato
23.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52145	105	19.9.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	94	25	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

TINGLYST
19 SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 52/45

OVERENSKOMST

Mellom **Oslo kommune** som eier av **gnr. 94, bnr. 336, Rosenbergvn. 17** samt **gnr. 94, bnr. 25, Trondheimsvn. 450 B** (heretter kalt grunneier) og eier av **gnr. 94, bnr. 644** (heretter kalt ledningseier) er følgende overenskomst opprettet:

Ledningseier gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med kummer over de ubebygde deler av eiendommene gnr. 94, bnr. 336 samt gnr. 94, bnr. 25 frem til hovedledning.. Ledningstrasé samt 2 stk. kummer er markert med **rød** farge på det kopierte situasjonskartet på overenskomstens bakside.

Grunneier gir ledningseieren fri adgang over sin eiendom for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Dersom arbeidene fører til utgifter av et eller annet slag for grunneier, skal disse utgiftene bæres av ledningseieren.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir ledningseierens eiendom tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningen skal i sin helhet dekkes av ledningseier.

Ledningseieren forplikter seg til for egen regning å sette terrenget og eventuell bebyggelse i ledningstrasèen i den stand det var før arbeidene ble satt i gang uten noen form for forsinkelser. Arbeidet utføres i samråd med grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av offentlige instanser.

Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader eller ulemper som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom anlegget eller driften av ledningene av en eller annen grunn medfører at grunneier blir erstatningsansvarlig overfor fester(e) av tomten eller naboer, skal det krav kommunen må betale dekkes av ledningseier. Ledningseier er ansvarlig for eventuell skade på 3. mann.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 52145 Tinglyst: 19.09.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne overenskomst kan tinglyses. Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter samt fra Oslo vann- og avløpsverk.

Ved fradeling av eiendommen skal den tinglyste overenskomst ikke følge med de/det utskilte gnr./bnr.. Den tinglyste overenskomst skal kun bestå på opprinnelig tinglyst gnr./bnr. hvor ledninger og kummer fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste overenskomst allikevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr./bnr. ved fradeling av eiendommen, har grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

Grunneier forbeholder seg retten til å kreve vederlag av ledningseier for nærværende bruksrett.

Denne overenskomst er skrevet i 2 eksemplarer, 1 til hver av partene.

Oslo, den 16/9 1996

Som grunneier:

OSLO KOMMUNE
ETAT FOR EIENDOM OG UTBYGGING
Org.nr. 874 780 782
Konsernnr. 958 935 420

Ove Ellingsen/Per Øivind Dahl

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

Oslo, den 13/9 1996

Som ledningseier:

A/S Ingeniør Gunnar M. Backe

Org.nr. 910380044

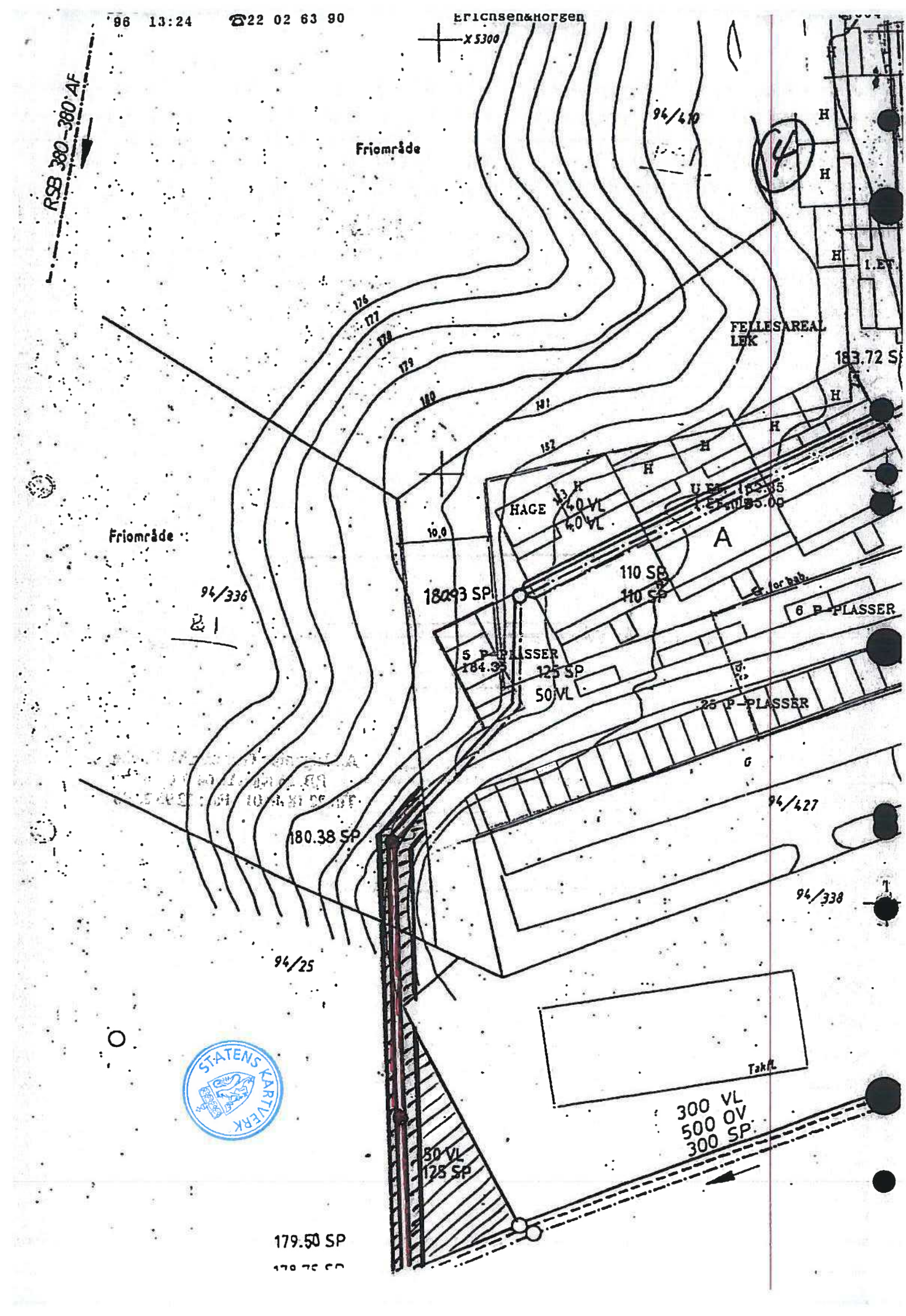
AS Ingeniør Gunnar M. Backe
P.B. 25 Kjelsås, 0411 Oslo
Tlf: 22 18 48 01 - Fax: 22 95 26 06

Som hjemmelshaver til gnr. 94, bnr. 336 samt gnr. 94, bnr. 25 samtykkes det i tinglysing av nærværende overenskomst.

17.09.1996
dato

Gunnar Leganger

STATENS KARTVERK


96 13:24 ☎22 02 63 90 Ericnsen&Horgen
X 5300
RSB 380-380 AF
Friområde
94/410
FELLESAREAL LEK
183.72 S
1.ET
HAGE
4.0 VL
4.0 VL
A
110 SP
110 SP
18093 SP
6 P-PLASSER
5 P-PLASSER
184.35
125 SP
50 VL
25 P-PLASSER
94/427
94/338
94/336
94/25
180.38 SP
Takfl.
300 VL
500 OV
300 SP
50 VL
125 SP
179.50 SP
STATENS KARTVERK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Hansen, Kjell

Ing.Gunnar M.Backe A/S, P.b. 25, Kjelsås
0411 OSLO

Dato: 29 SEP 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9504205-62 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	ROSENBERGVEIEN 19A-F 21A-F, 23A-F	Eiendom:	94/644
Tiltakshaver:	Rosenbergveien boligsameiet	Adresse:	v/Inger Johanne Østli, Rosenbergveien 29, 0963 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Flermannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

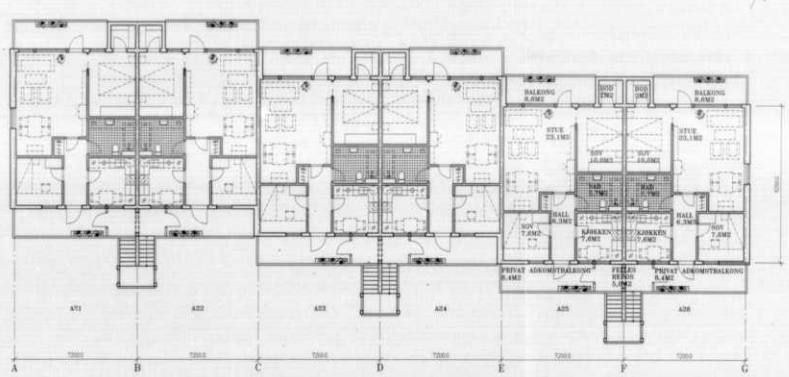
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

A-21-22-23-24-25-26 : 5-ROMS LEILIGHETER 85M2 BRA.



INACKE

ARKITEKTENE THORNFELDT A/S
FREDENSBORGVEIEN 17 0177 OSLO

GRORUDHAGEN

2. ETASJE MOS-A

1:100

A-02

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wood Arkitektur + Design
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 01.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201213954-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBERGVEIEN 19 - 28	Eiendom:	94/644/0/0
Tiltakshaver:	Polsk elite AS	Adresse:	Rosenbergveien 19 D, 0963 OSLO
Søker:	Wood Arkitektur + Design	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ROSENBERGVEIEN 19 - 28

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.10.2013..

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201213954			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	2	28.06.2013	2/18
Snitt og fasade	E-1	17.09.2012	2/19

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

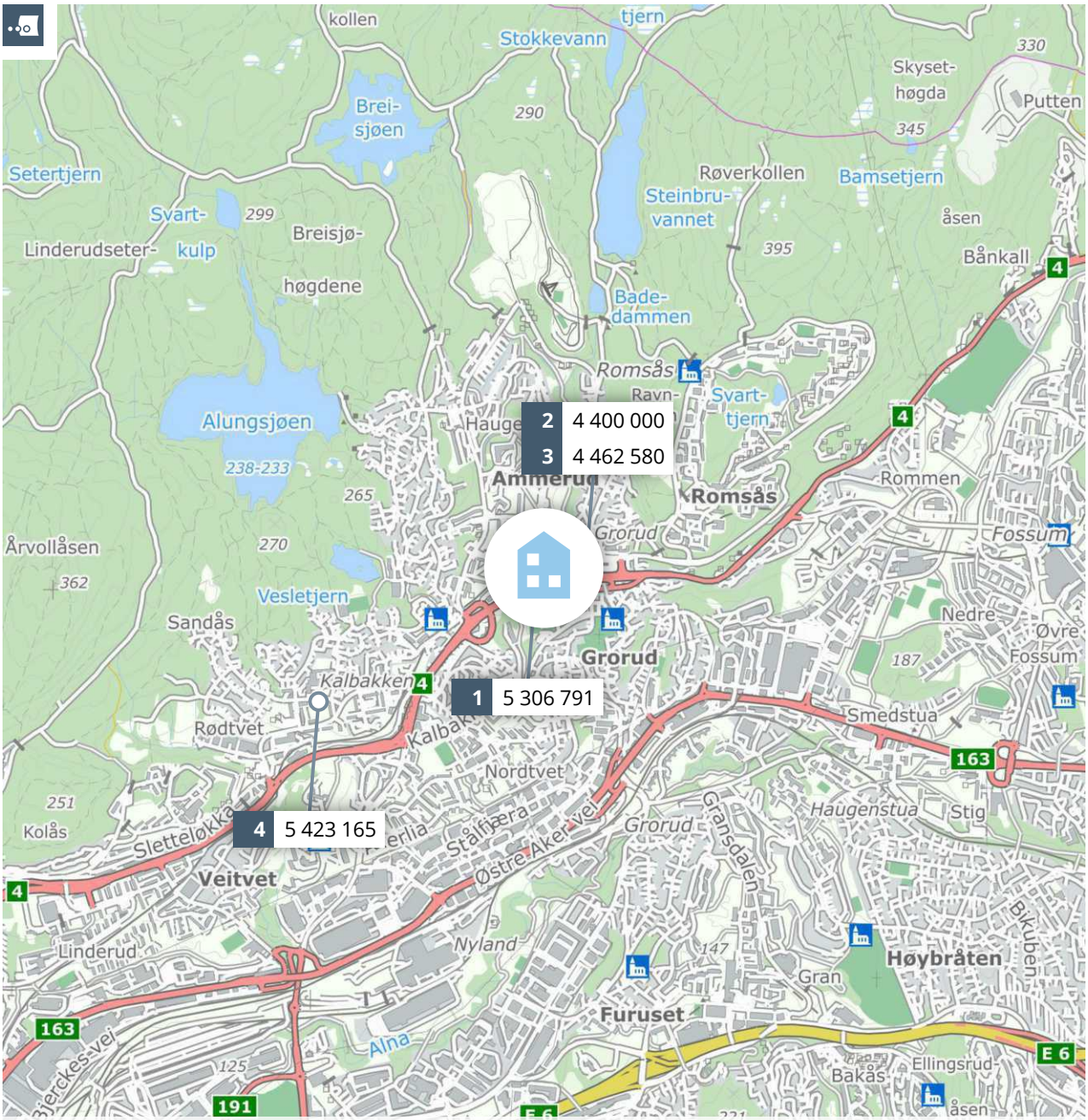
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
Polsk elite AS, Rosenbergveien 19 D, 0963 OSLO, polskelite@polskelite.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Meglers verdivurdering

ROSENBERGVEIEN 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 15.08.2026

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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenbergveien 19 B, 0963 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 94 BNR 644 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØVRE GRORUD

Verdivurdert til

5 200 000

50 391	5 250 391	80 775
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	6 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	3 703
Formue	21 228
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosenbergveien 23 D 65 m² 1997 1. etg 2 sov				08.07.2026	5 290 000	**5 250 000**	56 791	5 306 791	**81 643**
2	Bergensveien 2 H 65 m² 1963 2. etg 2 sov				25.03.2026	4 090 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**67 692**
3	Bergensveien 2 H 66 m² 1963 4. etg 3 sov				17.03.2026	4 290 000	**4 450 000**	12 580	4 462 580	**67 615**
4	Sandåsveien 4 C 69 m² 1962 1. etg 3 sov				11.11.2025	5 450 000	**5 400 000**	23 165	5 423 165	**78 597**

Daniel Bigom v/ PrivatMegleren Atrium har gleden av å presentere Rosenbergveien 19B! Velkommen til lekker 4-roms selveier og sjelden mulighet på Grorud med noe av det beste av plassering du kan sikre deg her! Det er ikke mange steder du får leilighet med bl.a. både parkering, ny moderne standard, 3 soverom og barnevennlig plassering i blindvei!

Her får du en svært påkostet 4-roms hjørneleilighet i høy 1.etasje med uteplasser på to sider av bygget og sol store deler av dagen. Dette er en meget sjelden anledning og en leilighet for deg som vil bo sentralt, men også helt privat og usjenert omringet av grøntarealer!

I tillegg til flott, nyere standard har disponerer egen carport med lader rett utenfor inngangsdøren i tillegg til gjesteparkering.
Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser med kort gangavstand til Grorud senter, T-bane, buss, dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Like utenfor døren finner du flotte turstier langs Alnaelva, Grorudparken, badevann, marka og et bredt utvalg av rekreasjons- og aktivitetstilbud sommer som vinter. En ordentlig fin barne- og familieidyll.

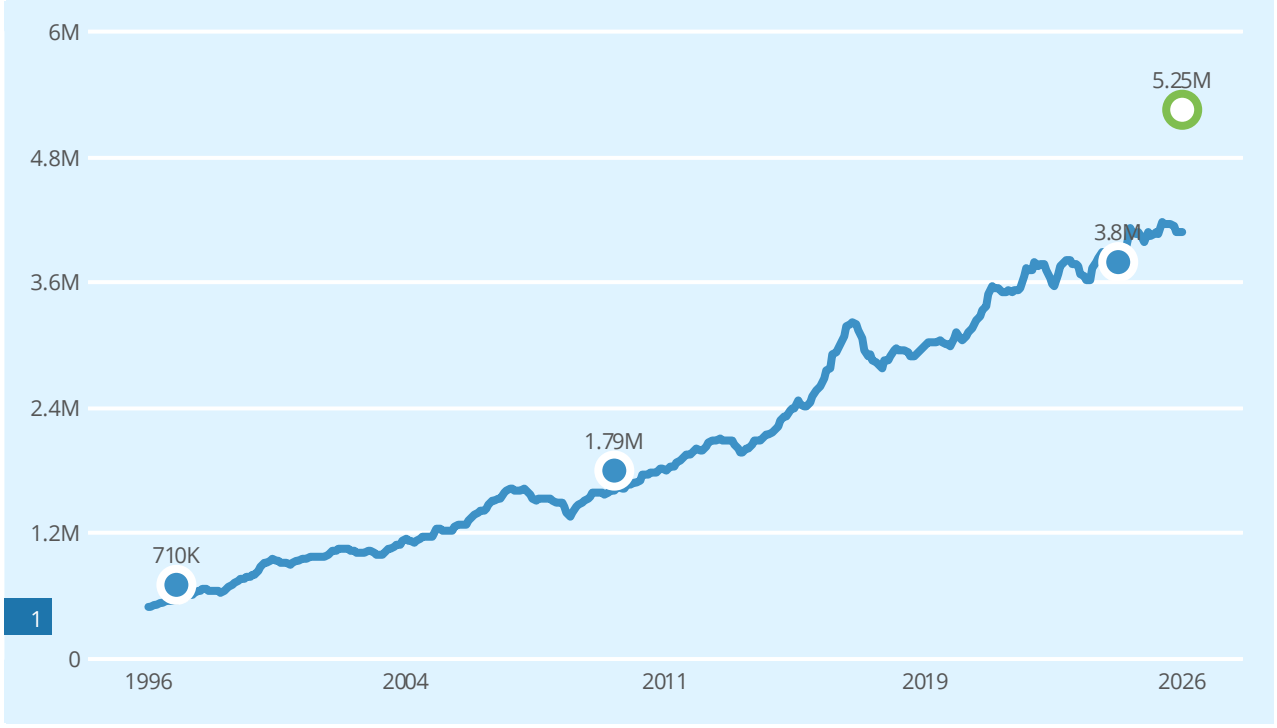
Hvorfor denne boligen:
• Nyoppusset i 24/2025 med nødvendig dokumentasjon og flott standard!
• Rekkehus-følelse i usjenerte og skjermede omgivelser
• To uteplasser med sol så og si dagen lang
• Carport med lader + gjesteparkering
• Råflott Epoq kjøkken fra 2025 med kun integrerte hvitevarer
• Lekkert nytt bad fra 24/25 med dokumentasjon
• Innvendig bod + ekstern bod på 6m²
• Kun glatte malte veggflater og 1-stavs laminatgulv
• Like ved T-bane og buss med avgang døgnet rundt
• Grorud senter rett ved
• Turstier, marka, badevann og mye mer i nabolaget

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	
15.10.2024		15.10.2024	-	3 800 000	-	3 800 000	2
05.03.2010	16.03.2010	19.04.2010	1 790 000	1 790 000	3 663	1 793 663	
19.08.1997		19.08.1997	-	710 000	-	710 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i ØVRE GRORUD grunnkrets nå

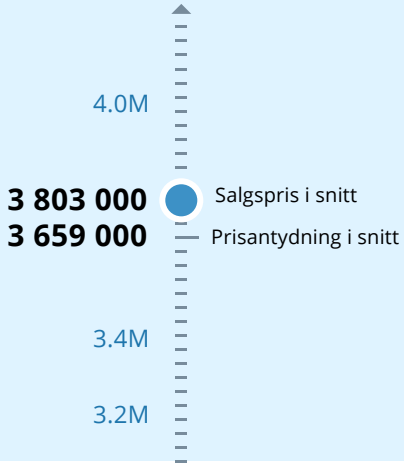
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i ØVRE GRORUD grunnkrets siste 6 mnd

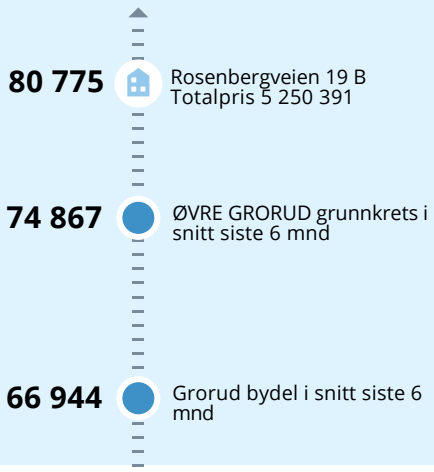
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-22-0039 (Daniel Bigom)
Vår referanse: 2769383/17867333
Bestilling: C3 2022-02-23 (7) 94

Dato
23.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42041	105	10.7.1997	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	94	644	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

BALKE BOLIG A/S
V/GEIR INGE JURIKS
POSTBOKS 25 KJELSÅS
0411 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
10 JUL 1997
OSLO BYSKRIVERIET
DAGBOKNR.: 42041

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	94	644	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 1 0 3 8 0 0 4 4	A/S INGENIØR GUNNAR M. BALKE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	65	11	B	65	21	B	65	31			41			51		
2	B	65	12	B	65	22	B	65	32			42			52		
3	B	65	13	B	65	23	B	65	33			43			53		
4	B	65	14	B	65	24	B	65	34			44			54		
5	B	65	15	B	65	25	B	65	35			45			55		
6	B	65	16	B	65	26	B	65	36			46			56		
7	B	65	17	B	65	27	B	65	37			47			57		
8	B	65	18	B	65	28	B	65	38			48			58		
9	B	65	19	B	65	29	B	65	39			49			59		
10	B	65	20	B	65	30	B	65	40			50			60		

Sum tellere: 1.950 = nevner: 1.950

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 42041 Tinglyst 10.07.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

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

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[6] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) 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).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 18. juni 1997	PEDER B. BACKE

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasjeseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



SITUASJONSKART

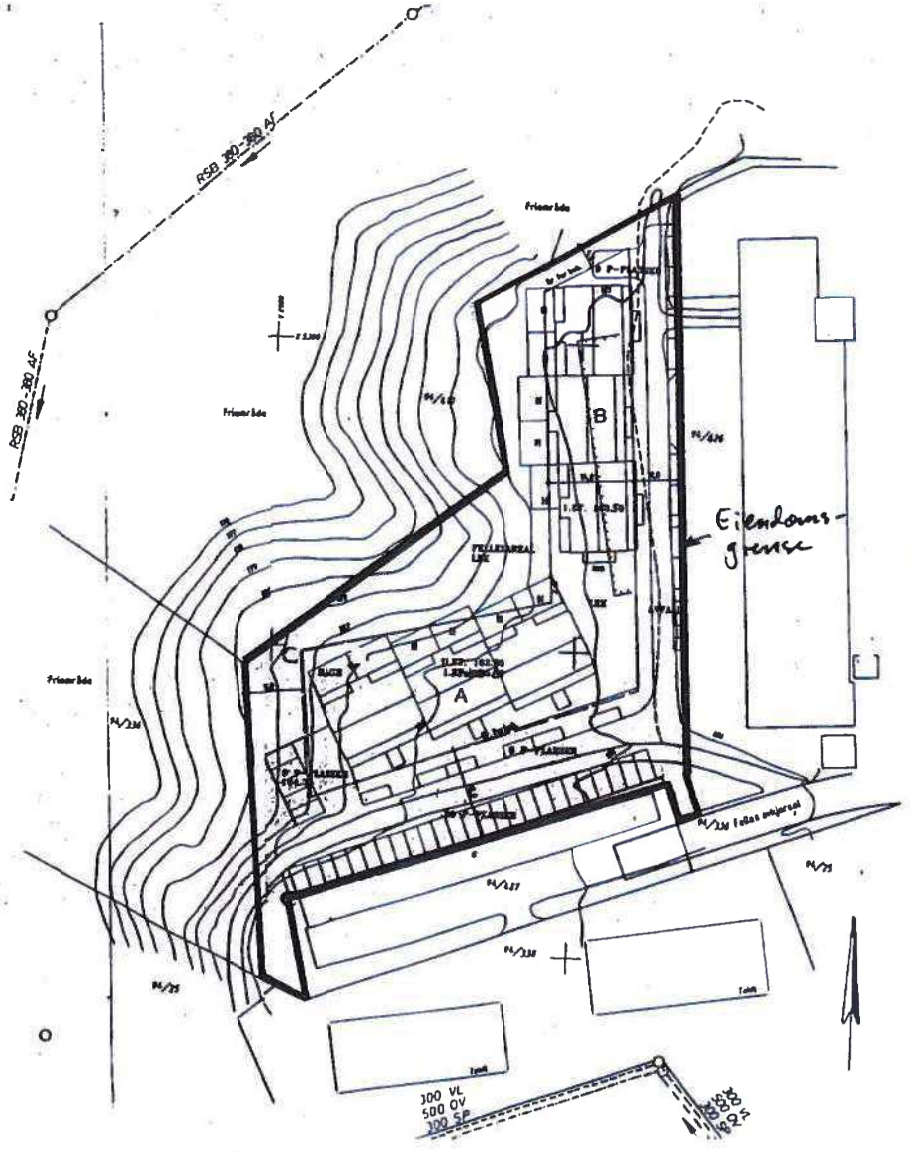
M 1:500 Ekvidistanse 1m

REGISTERNR. Gnr.94 bnr.644 AV BNR 336 AREAL 5016m²

ADRESSE Rosenbergveien 19 KARTBLAD

Oppstilt av Plan- og Bygningsetaten 21/ 12 19 95 S/nr 950068872 SHO/HAR

Oppdatert / 19 S/nr



OSLO VANN- OG AVLØPSVERK KOVAI

Vannmåler tilgjengelig for p.t. 260 m.o.h. Det kan forlanges at vannmåler skal være innebygd.

Det er ikke forutsatt at eiendommen skal kobles til kloakk.

Det er forutsatt at eiendommen skal kobles til kloakk.

Dato 06/01 19 96 Sign.: Per Wahlgren

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REGULERINGSMESSIG STATUS FOR :

GNR.94 BNR.644
ROSENBERGVEIEN 19

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i maks. 2 etasjer, maks. 2 etasjer vestre del og maks. utnyttelsesgrad U 0.3 ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser 26.11.80, S-2829.

Eiendommen ligger innenfor felt B i planen.

Det henvises til vedlagte kart 1:20.

Områdegrense for felles avkjørsel, grense for bebyggelse og friområde er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt reguleringsbestemmelser S-2829I som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene SKAL følge byggemeldingen.

Oslo, den 21.desember 1995
Avdeling øst

Mag. Holm
Midgholm
Fung. kartograf
e.bem.

BACKE

ARKITEKTENE THORSENFELDT AS

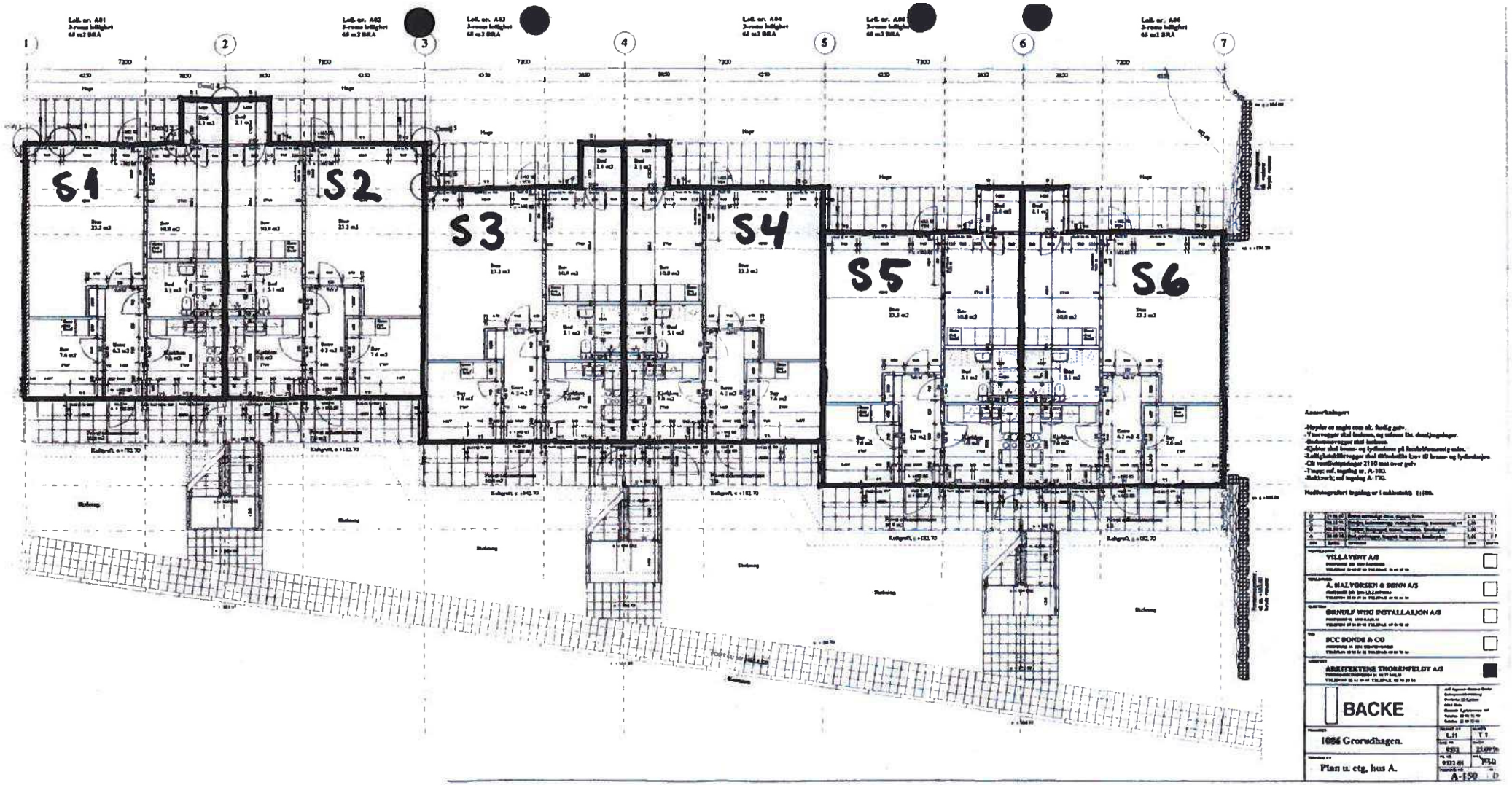
PROSJEKT GRORUDHAGEN

1:500

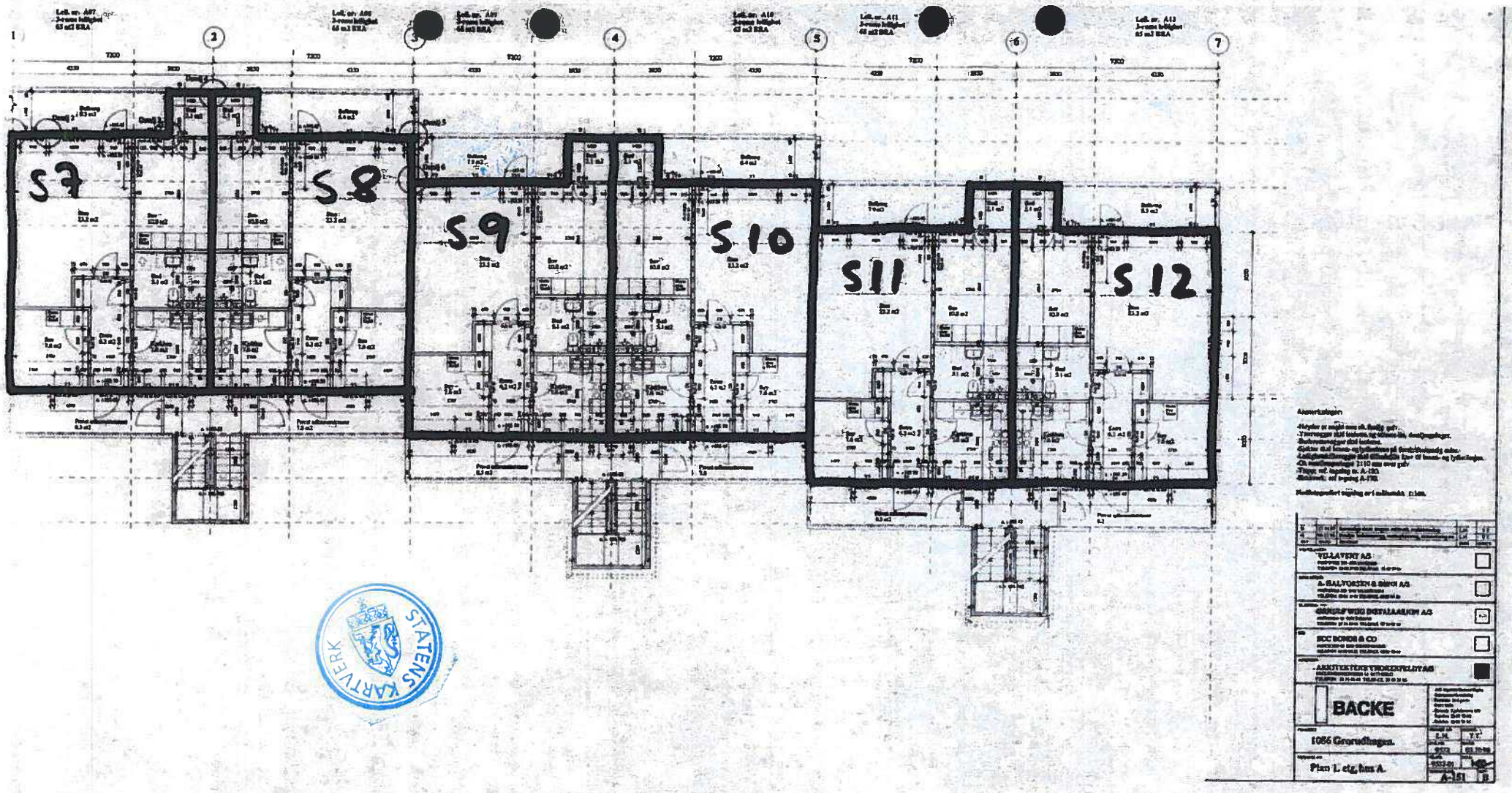
SITUASJONSKART

F-01 A

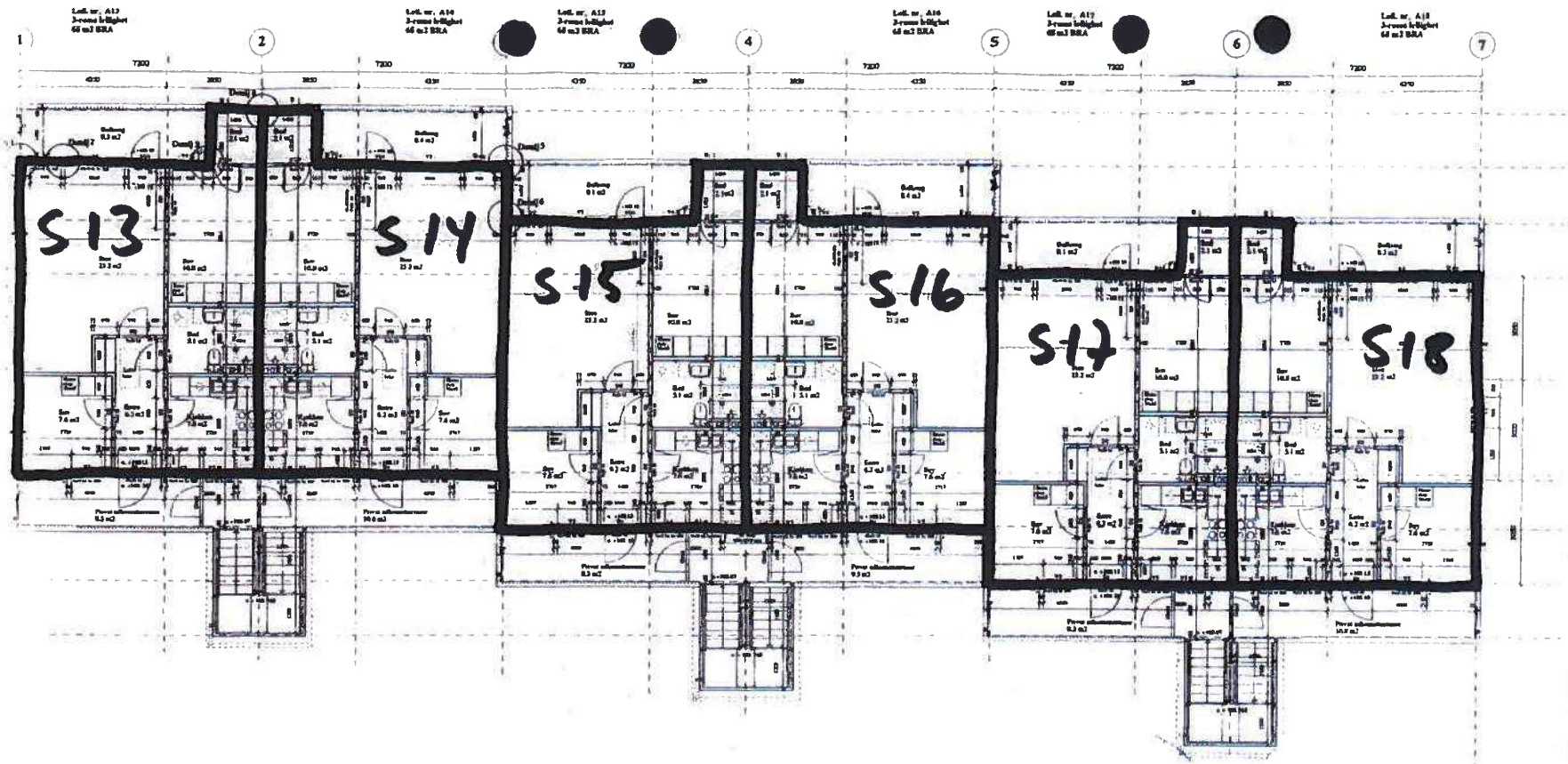
STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK



VILLAVENT A/S

A. HALVORSEN & SØNN A/S

GRØNLI WHG INSTALLASJON A/S

SCC BONDE & CO

ARKITEKTENE THORSENFELDT A/S

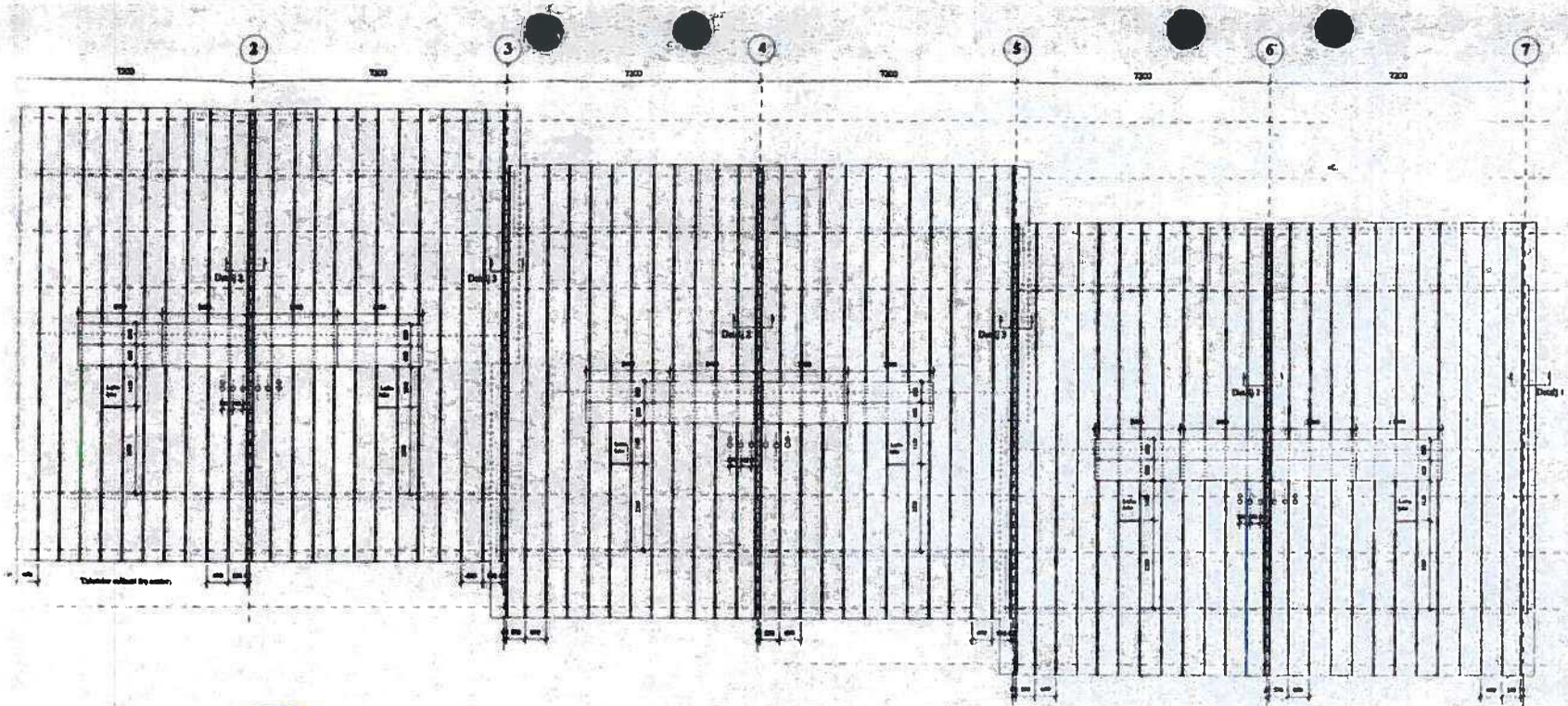
BACKE

1086 Grorudhagen.

Plan 2. etg, bus A.

A-152

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

IKKE MÅLBART AREAL

VILLA VENT A/S

A. HALFORSEN & SØN A/S

SIVERUD WEG INSTALLASJON A/S

SCC BONDE & CO

ARKITEKTENE THORSTVEDT A/S

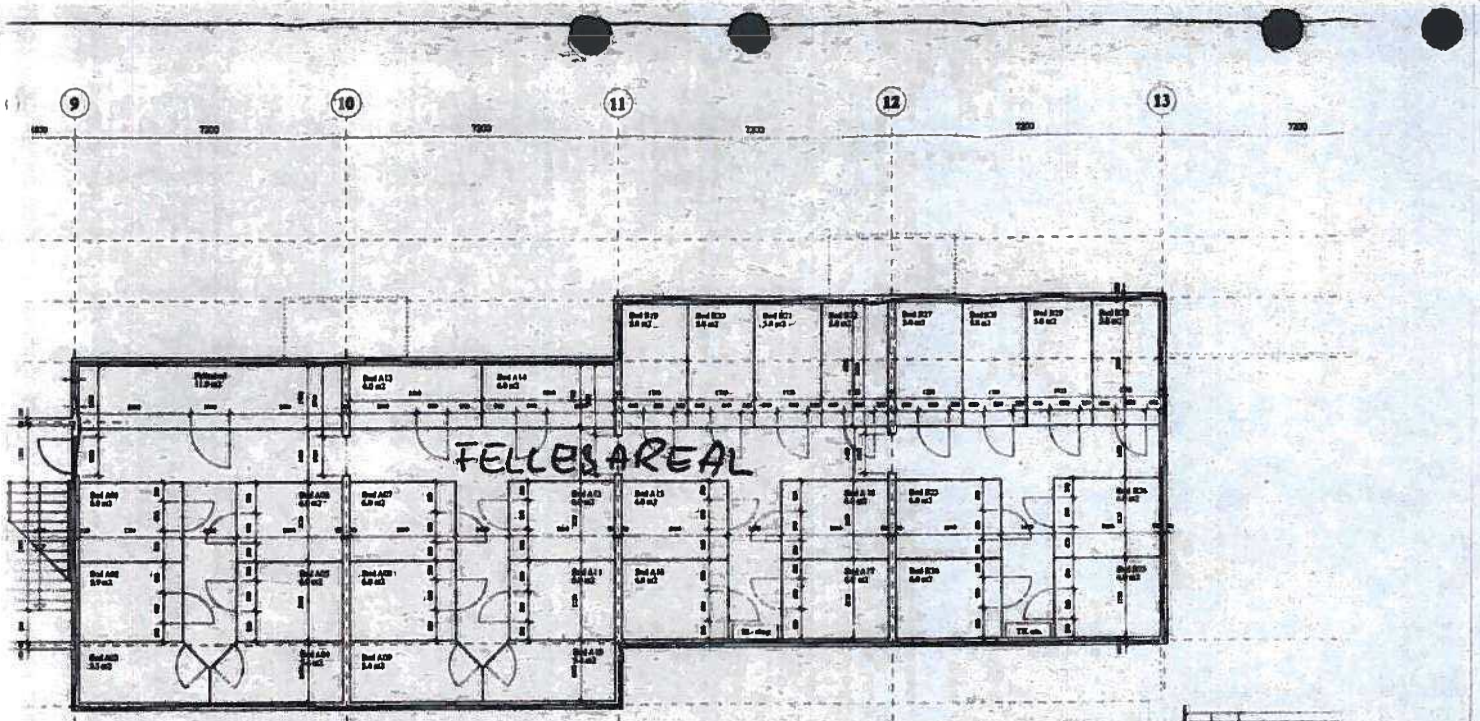
BACKE

1086 Grorudlagen.

Plan 1ift, hus A.

A-153

4



VILLA VENT AS

A. HALTORSEN & SØNN A/S

GRENLI WHG INSTALLASJON A/

SCHONDEL & CO

ARKITEKTENE THORSENFELDT A/

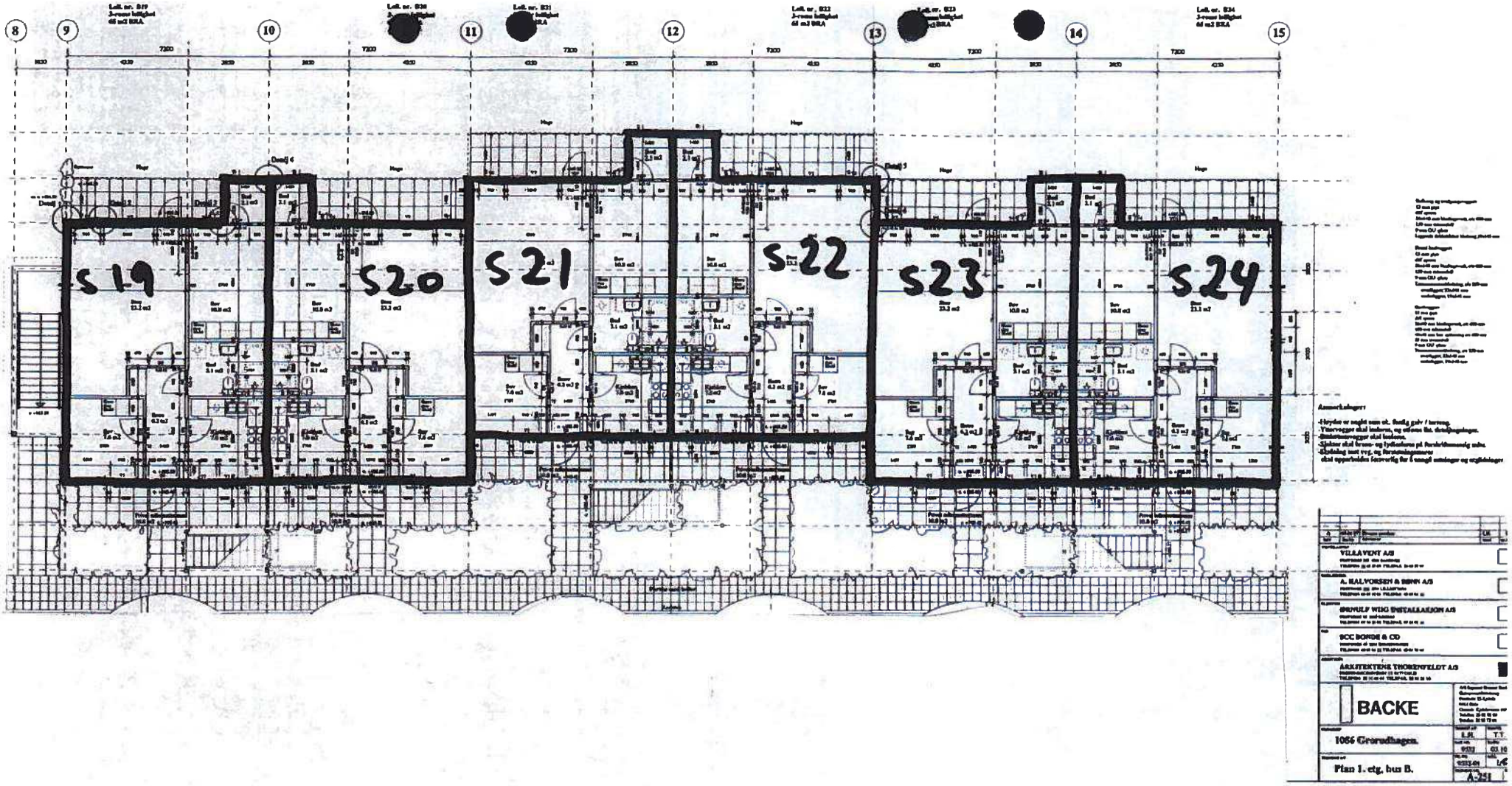
BACKE

1086 Groruddagen.

Plan u. r/g, hus B.

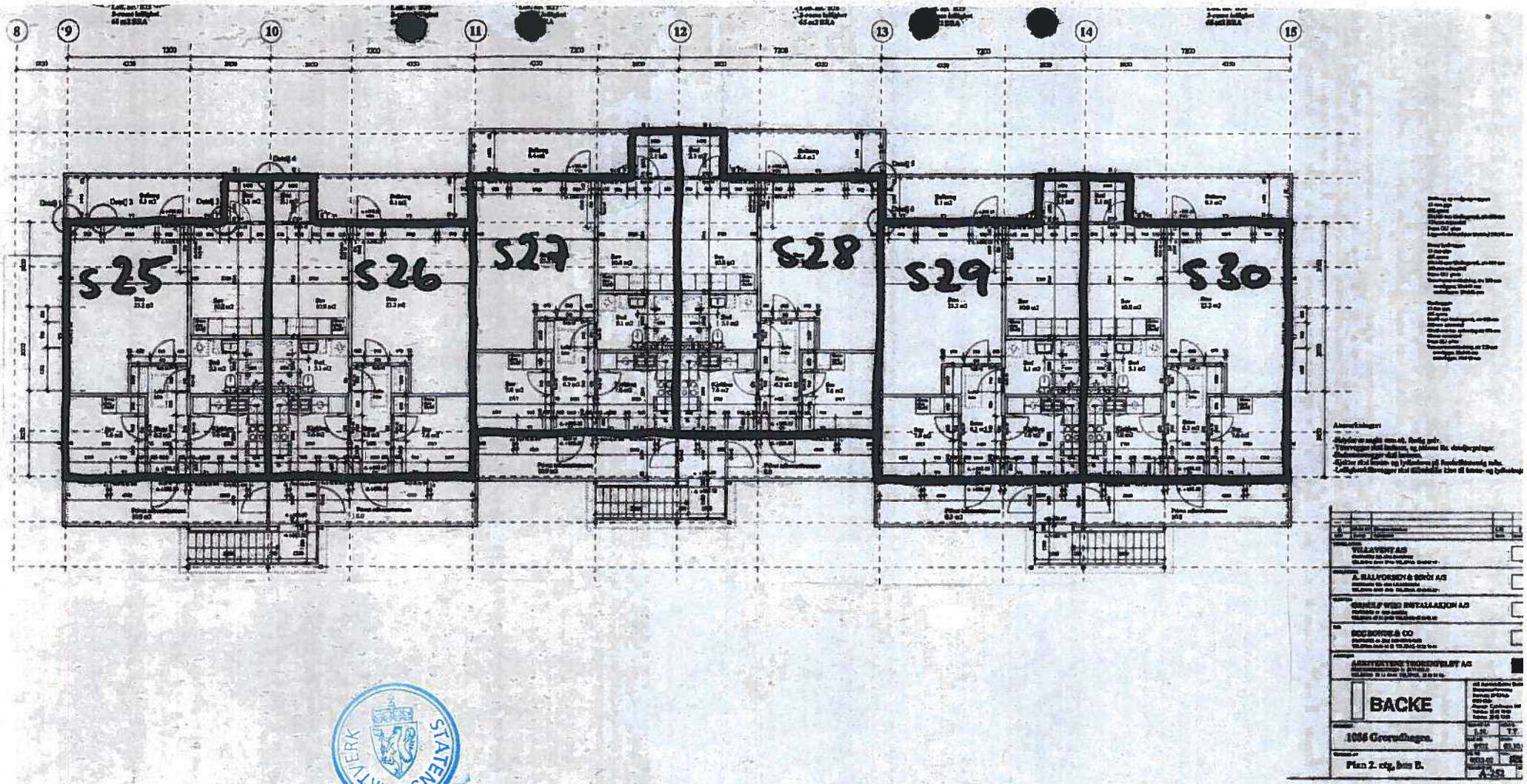
STATENS KARTVERK

5



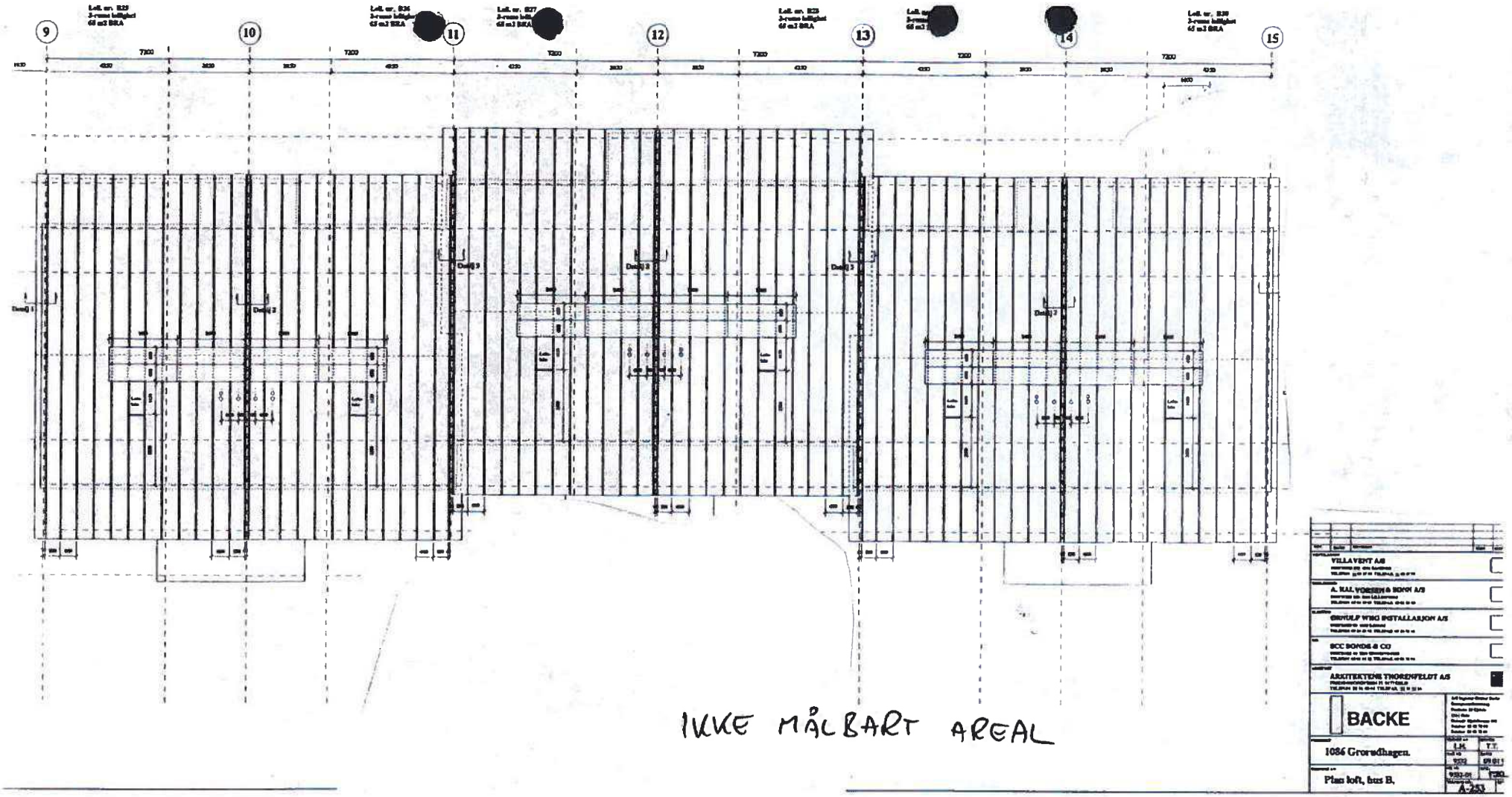
STATENS KARTVERK

6



STATENS KARTVERK

7



STATENS KARTVERK

8

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:
Rosenbergveien 19B, 0963 Oslo
Gnr. 94, Bnr. 644, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260127

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
