PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ROSENLUNDGATA 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ROSENLUNDGATA 13, 0474 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 218 Seksjon: 3
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	02/07/2025
Utskriftsdato:	24/07/2025
Oppdragsnummer:	97857
Referansenr:	11103

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:
– Pusset opp bad.
– Sparklet og malt veggoverflater og himling i stue, kjøkken og soverom.
– Montert enkelte nye ledninger og stikkontakter.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1923, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sigrid Ratvik Østvik
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Sigrid Ratvik Østvik & Asgeir Østvik, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 218 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	443.3 m²
Eierbrøk seksjon:	10 / 100
Hjemmelshaver:	Asgeir Østvik & Sigrid Ratvik Østvik
Adresse:	Rosenlundgata 13, 0474 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/07/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	02/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1923

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	53	53	0
Sum bolig:	53	53	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	14	0	0
1. etasje	53	0	0	0
Sum bolig:	53	14	0	0
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 13,6 m².

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Samsvarserklæring signert og datert 01.09-2022 er fremvist for følgende arbeider: Enkelte nye stikkontakter og ledninger.
Dokumentasjon i forbindelse med oppussing av badet i 2022 er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt skyvedør. Profilert innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stue og 11 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 134 liter, produsert i 2022, montert i bod.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i rør i rør til kjøkken.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Elektrisk avtrekksvifte i badet. Ventilator i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte/ventilator i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, noe oppgradering av ledninger og stikkontakter i 2022. Bad i 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 01.09-2022 er fremvist for følgende arbeider: Enkelte nye stikkontakter og ledninger.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for bad og resterende deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og nevnte forhold.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,93 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i kjøkken.
Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
Garderobeskap med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater. Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: Det ble ikke observert noen dreneringsspalte fra den innebygde sisternen. Ifølge fremlagt dokumentasjon er det installert lekkasjevarsler på våtrommet, som skal stenge vanntilførselen ved eventuell lekkasje. Vurderingene baserer seg på at lekkasjevarsleren er montert i samsvar med arbeidsbeskrivelsen i badets dokumentasjon. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251057

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigrid Ratvik Østvik	Asgeir Østvik

Gateadresse
Rosenlundgata 13

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 18455555

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251057

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoverte bad i 2022
Arbeid utført av	Bad & Bygg VVS AS

Filer

Vatromsdokumentasjon.pdf | Membrane Dokumentasjon (Sigrid Ratvik Østvik).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført i forbindelse med totalrenovering av bad i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Meldt av Bad & Bygg VVS AS

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en mindre lekkasje fra taket i den øverste leiligheten i huset, dette utbedres nå for sameiets regning

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye ledninger og stikkontakter montert i 2022 av El Boss AS, se dokumentasjon. Har koblet ut to spotter i taket på kjøkkenet selv
Arbeid utført av	El Boss AS

Filer

Sluttkontroll.pdf | Samsvarserklaering.pdf | Risikovurdering.pdf

1010103 - RG6 ANTENNEKABEL 1 4 8 ANTITWI - 1491944453973848519.pdf

1236502 - ONNLINE MEMBRANNIPPEL EPDM M20 - 1492247948480095728.pdf

1039432 - ONNLINE PR 500 2X1 5 1 5 - 50M - 14878328221584332362.pdf

Document reference: 40251057

1501374 - STIKK PV 4-VEIS M J HVIT - 1608465914636246660.pdf

1501372 - STIKK PV Dobbel M J HVIT - 16122619911884675994.pdf

1322501 - MAGASINKLAMMER F. PR 2X1 5-2X2 - 14500884591144026721.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedrer utetthet i tak med lekkasje inn i leiligheten i øverste etasje
Arbeid utført av	Taktekker Oslo/Blikkenslagerservice Johansen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er planlagt å utføre arbeid knyttet til soilrør i sameiet på et tidspunkt

Document reference: 40251057

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten i øverste etasje hadde en rotte for noen år siden, men dette ble håndtert (tettet hull osv.), og jeg har ikke hørt at det har vært problem med dette siden

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251057

Tilleggskommentar

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Østvik	c17ba297531abd2dba7fc6 1599692c72e113d808	05.07.2025 10:47:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asgeir Østvik	f12d8d5df25a269e8551e7 94b94e3f97ecae5658	05.07.2025 12:00:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251057

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

etakst®
02.08.2025 Ref **tceep**

OPPDRAGSGIVER
Sigrid Ratvik Østvik
sigridrostvik@gmail.com
+47 410 85 212

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 25.06.2025

ROSENLUNDGATA 13, 0474 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 225 BNR 218 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 6

Meglers verdivurdering

5 400 000

Ekskl. fellesgjeld

0	5 400 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	-	-	-	-	-
Tomt					443,3 m²	

Byggeår	1923
Soverom	1
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	2982

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Oskar Braatens Gate 14, 0474 Oslo	03.12.2024	5 100 000	129 569	5 229 569	1925	53 m²
2	Rosenlundgata 17, 0474 Oslo	12.02.2025	5 400 000	184 574	5 584 574	1924	48 m²
3	Presidentgata 8, 0474 Oslo	01.07.2025	5 375 000	66 899	5 441 899	1925	55 m²

Her får du en spesielt pen 2-roms selveierleilighet i fantastiske Krystallpalasset, en klassisk Torshovgård fra 1920-tallet.

Stuen ligger vendt mot et av Torshovs mest fantastiske gårdsrom. Soverom og kjøkken ligger vendt mot grønn blindgate og har ingen gjenboere. Med stor stue, stort kjøkken og stort soverom har man i denne leiligheten tre gode oppholdsrom. I 2022 ble badet i leiligheten totalrenovert. Det ble lagt mye i både løsninger og materialvalg, og badet fremstår fortsatt som helt nytt.

Kort oppsummert:
- Flott intern beliggenhet i populære Krystallpalasset
- God takhøyde på nesten 3 meter
- Flislagt bad fra 2022
- Rolig beliggenhet
- Selveier
- Sjarmerende tregulv
- Hyggelige omgivelser
- Peisovn
- Flott utsyn fra alle leilighetens vinduer
- God takhøyde
- Stor kjellerbod på 13 kvm med strøm

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

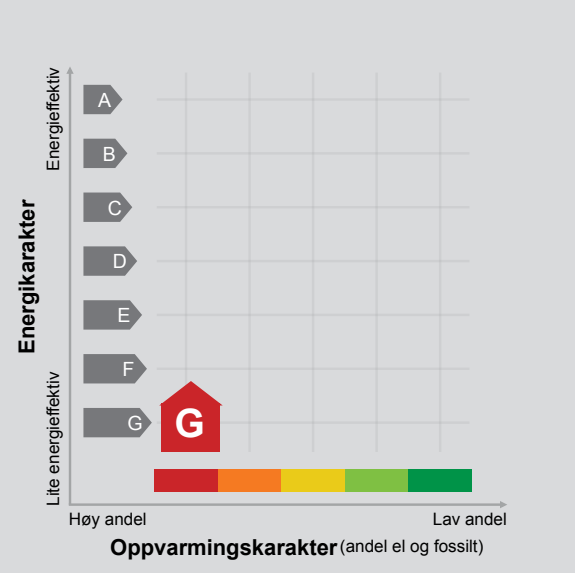
Henrik Skårdal
PrivatMegleren Renommé AS
henrik.skaardal@privatmegleren.no
+47 477 82 557

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenlundgata 13
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-149777
Dato	31.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 04.07.25

Boligopplysninger

Seksjon: 3
Boligselskap: SAMEIET ROSENLUNDGATA 13 **Bolignr.:**
Adresse: Rosenlundgata 13, 0474 OSLO **Etasje:** 1.etg
Areal:
Eier(e): Asgeir Østvik, Sigrid Ratvik Østvik

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
Felleskostnader	2 562	2 562	2 562	2 562	2 562	2 562
TV-Avgift	420	420	420	420	420	420
Total	2 982	2 982	2 982	2 982	2 982	2 982

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap: SAMEIET ROSENLUNDGATA 13 (orgnr. 982235286)
Antall enheter: 10
Styrets e-post: rosenlundgata13@gmail.com
Styreleder: Aril Spetalen (93458224)
Forsikring: (Polise 52905184)
Festet tomt:
Gnr/Bnr: 225/218
Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld: kr 702,00 **Andre inntekter:** kr 1 000,00
Formue: kr 23 762,00 **Utgifter:** kr 0,00

Merknader

I felleskostnader inngår bl.a. kommunale kostnader, Kabel-TV/10 Mbit bredbånd GET, forsikring av bygget, forretningsførsel, årskontingent til felles bakgård.

Sameiet har er en ansatt som bor i gården som utfører ukentlig trappevask.

Felleskostnader økes automatisk hvert år med 5% .

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

HUSORDENSREGLER - for Sameiet Rosenlundgt 13

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og forøvrig alle som gis adgang til leiligheten.

2. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

4. Dyr skal nektes tillatt når dyreholdet av sameiermøtet finnes å være til ulempe for sameiet. Unnlatelse av å følge et forbud mot fortsatt dyrehold anses som vesentlig brudd på forpliktelsen overfor sameiet, jfr. vedtektenes § 9..

5. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Likeledes må det heller ikke foretas vesentlige forandringer i leiligheten som kan være til ulempe for naboer.

7. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

   I fellesrom må det ikke settes ting som er til ulempe for andre beboere. Det er ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene.

   Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

8. Felles inngangsdør og dører til bodarealene skal holdes låst.

9. Søppelkassene skal brukes kun til tørr søppel som må innpakkes slik at søplet ikke faller ut. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig i kassene. Større kartonger e.l. må kun kastes på anviste plasser.

10. Parkering i gården kan bare finne sted etter styrets særskilte tillatelse.

11. Henvendelse til styret eller forretningsfører om brudd på husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

    Oslo, 18. april 1989.

Dette dokuments arkivnr. = 17269 hos Advokat M.N.A. Terje Sverdrup Mår.

Referer protokoll fra konstituerende sameiemøte av 18. april 1989 med arkivnr. 17262 hos Advokat M.N.A. Terje Sverdrup Mår.

§ 1.

Eiendommen gnr. 225, bnr. 218 i Oslo ble konstituert på sameiermøte 18. april 1989 som Sameiet Rosenlundgt. 13. Sameiet består av 10 eierseksjoner.

§ 2.

Formålet med konstituering 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.

Hver seksjonseier har eksklusiv råderett over sin seksjon. Til seksjonene hører boder i kjeller i henhold til nærmere angivelse.

§ 4.

Seksjonseierene kan fritt overdra, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende rettigheter. Av registreringshensyn skal styret underrettes om overdragelser eller bortleie. Slik underretning skal gis straks avtale om salg er inngått.

Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper/leietaker erklærer seg innforstått med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige avtaler/regler vedrørende sameiet.

§ 5.

Seksjonseierne plikter å behandle seksjonene inklusiv bodene med tilbørlig aktsomhet og holde dette forsvarlig vedlike. Det må ikke innenfor den enkelte seksjon foretas bygningsmessige arbeider av betydning for bygningens tekniske anlegg eller konstruksjon m.m. uten at arbeidene på forhånd er forelagt styret og godkjent. Det samme gjelder utvendige arrangementer, som antenner, markiser o.l.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. vedtektenes §9.

§ 6.

Styret plikter å sørge for vedlikehold av fellesareal, herunder bygningens ytre vedlikehold, vedlikehold av tekniske installasjoner og sørge for at utearealene er velstelt.

§ 7.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsene på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det som eierbrøken tilsier.

§ 8.

Styret fastsetter på grunnlag av driftsbudsjett a konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier. Ved fastsettelsen kan det tas hensyn til at det må bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette eller fremtidige utgifter til vedlikehold og påkostninger.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig også for tidligere seksjonseiers uoppfylte forpliktelser.

Styret kan beslutte å kreve panterett i hver seksjon for et beløp opptil kr. 15 000,-, til dekning av fellesutgiftene. Når slik beslutning er fattet plikter hver seksjonseier umiddelbart å utstede en pantobligasjon til sameiet på beløpet. Den enkelte seksjonseier kan kreve at obligasjonen skal tinglyses etter bankens 1. prioritetsramme.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter skriftlig påkrav, anses som vesentlig misligholdt.

§ 9

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 10

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 14 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

§ 11

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.
Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, samt godkjenne det fremlagte budsjett for a konto innbetaling av fellesutgifter.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, så fremt ikke lov om eierseksjoner fastsetter krav om kvalifisert flertall.

§ 12

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 medlemmer, og det skal velges 1 varamedlem. Antall medlemmer og varamenn skal likevel være maksimalt antall sameiere. Ett styremedlem samt formannen tegner sameiet i fellesskap.

§ 13

Disse vedtekter er fastsatt i overensstemmelse med lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, og det henvises til denne lov for utfyllende bestemmelser.

Ovenstående vedtekter for sameiet Rosenlundgt. 13 er vedtatt i konstituerende sameiemøte 18. april 1989 Oslo.

Oslo, 18. april 1989.

Dette dokuments arkivnr. = 16994 hos Advokat M.N.A. Terje Sverdrup Mår.

Referer protokoll fra konstituerende sameiemøte av 18. april 1989 med arkivnr. 17262 hos Advokat M.N.A. Terje Sverdrup Mår.

Innkalling til ordinært årsmøte 07.05.2025 for Sameiet Rosenlundgata 13.

Møtetid: kl. 18:00 - Digitalt (Teams)

Det er blir kun mulig å delta digitalt med PC eller smarttelefon.

Klikk på denne lenken for å bli satt over til digitalt møterom.

Teams Møte-ID: 361 043 759 123
Passord: Pi7iT7Th

Ring på telefon +47 21 40 20 33
Telefonkonferanse-ID: 995 851 923#

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap og budsjett
Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

Det skal velges møteleder og en person til å signere protokollen.

Alternativ 1
"Pål A. Martin velges til møteleder og Aril Spetalen velges til protokollvitne og signerer denne med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap og budsjett

Inntekter viser kr 340 800 mot budsjett kr 340 824
Kostander viser kr 335 961 mot budsjett kr 323 582

Årsresultat etter finansposter ble kr 14 832 mot budsjett 24 742

Forslag til vedtak:
"Årsregnskapet godkjennes og resultat kr 14 832 overføres egenkapital."

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Aril Spetalen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Sigrid Ratvik Østvik

Kandidater til **Varamedlem**:

- Sofie Emilie Kamsvåg

Styret

Styreleder	Aril Spetalen (siden 2012)
Styremedlem	Sigrid Ratvik Østvik (siden 2022)
Styremedlem	Vetle Skjold (siden 2024)
Varamedlem	Sofie Kamsvåg (siden 2024)

Kontakt: rosenlundgata13@gmail.com

Valg

Det velges styreleder hvert år. Styremedlemmer velges for to år. Varamedlem velges hvert år. Styret fremmer likestilling.

Revisor

Sameiet har ikke revisor. Regnskapet er tilgjengelig for gjennomgang hos forretningsfører.

Organisasjonsnummer

Sameiets organisasjonsnummer er 982 235 286.

Forretningsfører

PHM Norge AS
Verkseier Furulunds vei 5
0668 Oslo
Telefon: 22 38 38 38,
E-post: info@phmgroup.no ,
Vår kontakt: Pål Andreas Martin: pal.martin@phm.no

Regnskap og videre drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Økonomi

Sameiets regnskap for 2024 viser samlete driftsinntekter kr 340 800 mot budsjett kr 340 824. Driftskostnader utgjorde kr 335 961. Dette gav et driftsresultat på kr 4 839 mot budsjettert kr 17 242. Forsikring og kommunale avgifter utgjorde den største forskjellen mellom budsjett og regnskap.

Sameiet hadde på bankkonto per 31.12.2024 kr 182 723 mot fjoråret kr 170 900.

Arbeidsmiljø og ytre miljø

Sameiet hadde ved årsskiftet en ansatt. Dette er Kaia L Spetalen, som jobber 2 timer per måned, og utfører trappevask. Ellers baseres driften på dugnader og innleide tjenester. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn normalt.

Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 10 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 225 og bruksnummer 218 i Oslo kommune. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnr. er 52905184

Eierforhold i sameiet per 1. mai 2023

Navn	Seksjon	Andel	Brøk
Olav Dale og Vetle Skjold	1	50/50	10
Catharina B. Andersen	2		6
Sigrid Ratvik Østvik og Asgeir Østvik	3	50/50	10
Synne Kalstad og Sivert Bøe Ehrnst	4	50/50	10
Geir Frode Leden	5		6
Daniel Penot	6		10
Sofie Emilie Kamsvåg	7		10
Sophie Elisabeth de Rohan Birkeland	8		6
Katrine Spilling	9		10
Cecilie Lofseik og Aril Spetalen	10	50/50	22

Aktiviteter i 2024

Møter

Det ble avholdt fire refererte styremøter i 2024. I tillegg har vi hatt løpende dialog på en lukket chatkanal.

Aktiviteter og vedlikehold

I 2024 har styret hatt få møter, men flere løpende diskusjoner. Sigrid har dessuten hjulpet Sameieforeningen, i forbindelse med byggesaken i Rosenlundgata 9B, og med hevdsaken over eiendommen Presidentgata 4B (som er lekeplassen i bakgården pluss litt).

Vi fikk utbedret kjellerdøren og boddører etter innbruddet på slutten av 2023.

Vedtektene ble redigert, og nye punkter vedtatt til sameiermøtet i 2024.

Husordensreglene har blitt diskutert. Enkelte punkter synes utdatert, og punktet om husorden virker bare delvis etterlevd. Diskusjonen vil fortsette (har fortsatt) i 2025.

Vedlikeholdsarbeidet på skolen vil fortsette et års tid. I skrivende stund har også Mesos fått fornyet igangsettingstillatelse (IG) for bygging av nye boliger i Rosenlundgata 9B. Dette betyr at vi må komme til å ha tålmodighet med en del byggevirksomhet i nabolaget en god stund fremover.

Plan for 2025/26 og videre

Det er fortsatt behov for noen større utbedringer.

Kommende vedlikehold

Vi må snart oppgradere **soilrørene**, som i hovedsak er originale, dvs 100 år gamle.

Taket trenger vedlikehold på lengre sikt. Sinken på arkene må holdes under oppsyn, fordi metallet er gammelt og sprøtt. (Vi hadde reparasjoner av sprekker i sink på taket i 2022). Lektene som bærer taksteinen er gamle og bør snart skiftes ut, spesielt på sydsiden av mønet.

Vi har ikke problemer med lekkasjer fra soilrør eller tak i dag, men vurderer at noe snart må gjøres for å unngå at dette blir et problem.

Av mindre oppgaver, vurderer vi fortsatt å bytte ut lampene i trappeoppgangen, som bruker en gammel type “minilysstoffrør” som ikke lenger produseres og vil bli vanskelig å få tak i fremover.

Vinduene i gården er snaut 20 år gamle, og trenger ikke å skiftes ut ennå.

Budsjett 2025

Det vedlagte budsjettet, vil gi et underskudd på 27 145 kr, fordi kommunale avgifter forventes å stige betydelig mer. Vi må derfor forvente å måtte sette felleskostnadene opp igjen i sommer eller til nyttår igjen.

Oslo, april 2025

Aril Spetalen Styreleder	Sigrid Ratvik Østvik Styremedlem	Vetle Skjold Styremedlem

Sameiet Rosenlundgata 13

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Rosenlundgata 13 Org.nr. 982235286

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		292 800	278 868	292 824	292 824
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		48 000	45 720	48 000	48 000
Andre inntekter	1	0	468 752	0	0
Sum inntekter		**340 800**	**793 340**	**340 824**	**340 824**
Kostnader					
Lønn	2	6 916	6 161	5 532	6 132
Kommunale avgifter		81 262	68 353	74 000	102 000
Strøm og varme		6 203	7 902	9 000	9 450
TV og bredbånd		53 507	50 837	54 000	56 700
Andre driftskostnader	3	35 785	34 298	34 000	35 700
Reparasjon og vedlikehold	4	17 900	463 514	20 000	14 500
Honorarer	5	45 425	42 503	44 000	46 200
Forsikring		85 663	73 841	80 000	95 000
Andre kostnader		3 301	6 178	3 050	2 287
Sum kostnader		**335 961**	**753 586**	**323 582**	**367 969**
Driftsresultat		**4 839**	**39 754**	**17 242**	**-27 145**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		9 993	8 083	7 500	8 000
Sum finans	**6**	**9 993**	**8 083**	**7 500**	**8 000**
Resultat		**14 832**	**47 837**	**24 742**	**-19 145**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		54 898	74 925
Sum fordringer		**54 898**	**74 925**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**182 723**	**170 900**
Sum omløpsmidler		**237 621**	**245 825**
Sum eiendeler		**237 621**	**245 825**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		215 766	215 766
Årets resultat		14 832	0
Sum egenkapital		**230 598**	**215 766**
Gjeld			
Leverandørgjeld		0	21 686
Kortsiktig gjeld til det offentlige		221	36
Skyldige lønnskostnader		561	256
Påløpte kostnader		1 302	537
Annen kortsiktig gjeld		4 939	7 544
Sum kortsiktig gjeld		**7 023**	**30 059**
Sum egenkapital og gjeld		**237 621**	**245 825**

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Rosenlundgata 13

Aril Spetalen	Sigrid Ratvik Østvik	Vetle Skjold
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstra kapitalinnkreving	0	458 752	0	0
Refusjoner skade	0	10 000	0	0
Sum andre inntekter	**0**	**468 752**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	5 500	4 900	4 400	5 000
Feriepenger	561	500	449	449
Arbeidsgiveravgift	776	691	620	620
Arbeidsgiveravgift av påløpt	79	70	63	63
Sum lønnskostnader	**6 916**	**6 161**	**5 532**	**6 132**

Boligselskapet har en ansatt som utfører trappevask.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer og batterier	985	298	0	0
Postkasseskilt og nøkler	800	0	0	0
Sameieforeningen	34 000	34 000	34 000	35 700
Sum andre kostnader	**35 785**	**34 298**	**34 000**	**35 700**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	0	451 875	20 000	0
Vedlikehold kjeller	0	1 519	0	0
Vedlikehold brannteknisk	4 846	120	0	4 500
Vedlikehold dører/låser	3 054	0	0	0
Egenandel forsikring	10 000	10 000	0	10 000
Sum vedlikehold	**17 900**	**463 514**	**20 000**	**14 500**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførsel fast	44 225	42 503	44 000	46 200
Forretningsførsel diverse	1 200	0	0	0
Sum honorar	**45 425**	**42 503**	**44 000**	**46 200**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	1 855	626	0	0
Kundeutbytte	8 138	7 457	7 500	8 000
Sum finansinntekter	**9 993**	**8 083**	**7 500**	**8 000**
Sum finans	**9 993**	**8 083**	**7 500**	**8 000**

Note 7 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**215 766**	**167 929**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	14 832	47 837
B. Årets endring i disponible midler	14 832	47 837
C. Disponible midler 31.12	**230 598**	**215 766**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Rosenlundgata 13 - Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Spetalen, Aril	**2025-04-25**	**Østvik, Sigrid Ratvik**	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Spetalen, Aril

Identifikasjon

bankID Østvik, Sigrid Ratvik

Navn	Dato
Skjold, Vetle	**2025-04-27**

Identifikasjon

bankID Skjold, Vetle

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sameiet Rosenlundgata 13

Protokoll for ordinært årsmøte 07.05.2025

2 av 10 mulige stemmegivere var representert.
2 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Det skal velges møteleder og en person til å signere protokollen.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Pål A. Martin velges til møteleder og Aril Spetalen velges til protokollvitne og signerer denne med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap og budsjett

Inntekter viser kr 340 800 mot budsjett kr 340 824
Kostander viser kr 335 961 mot budsjett kr 323 582

Årsresultat etter finansposter ble kr 14 832 mot budsjett 24 742

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

"Årsregnskapet godkjennes og resultat kr 14 832 overføres egenkapital."

Mot: 0 stemmer

Felleskostnader økes med 5% fra 1. juli.

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem

Styreleder (1 år)

Aril Spetalen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Sigrid Ratvik Østvik enstemmig valgt

Varamedlem

Sofie Emilie Kamsvåg enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 07.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin, Pål Andreas	**2025-05-09**	**Spetalen, Aril**	**2025-05-07**

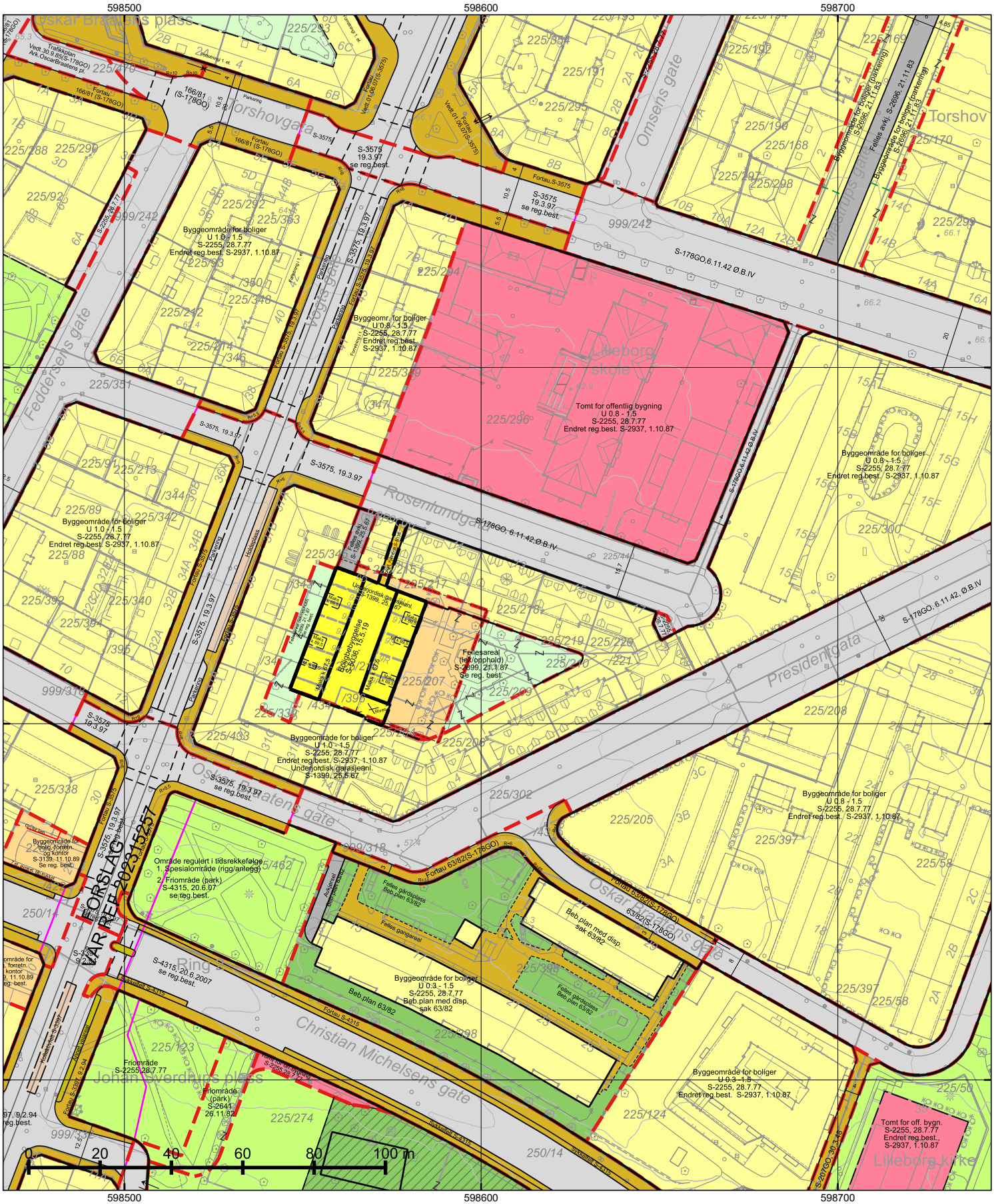
Identifikasjon

bankID Martin, Pål Andreas

Identifikasjon

bankID Spetalen, Aril

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145410/ 86515254
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK
Adresse: ROSENLUNDGATA 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/218

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leke areal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

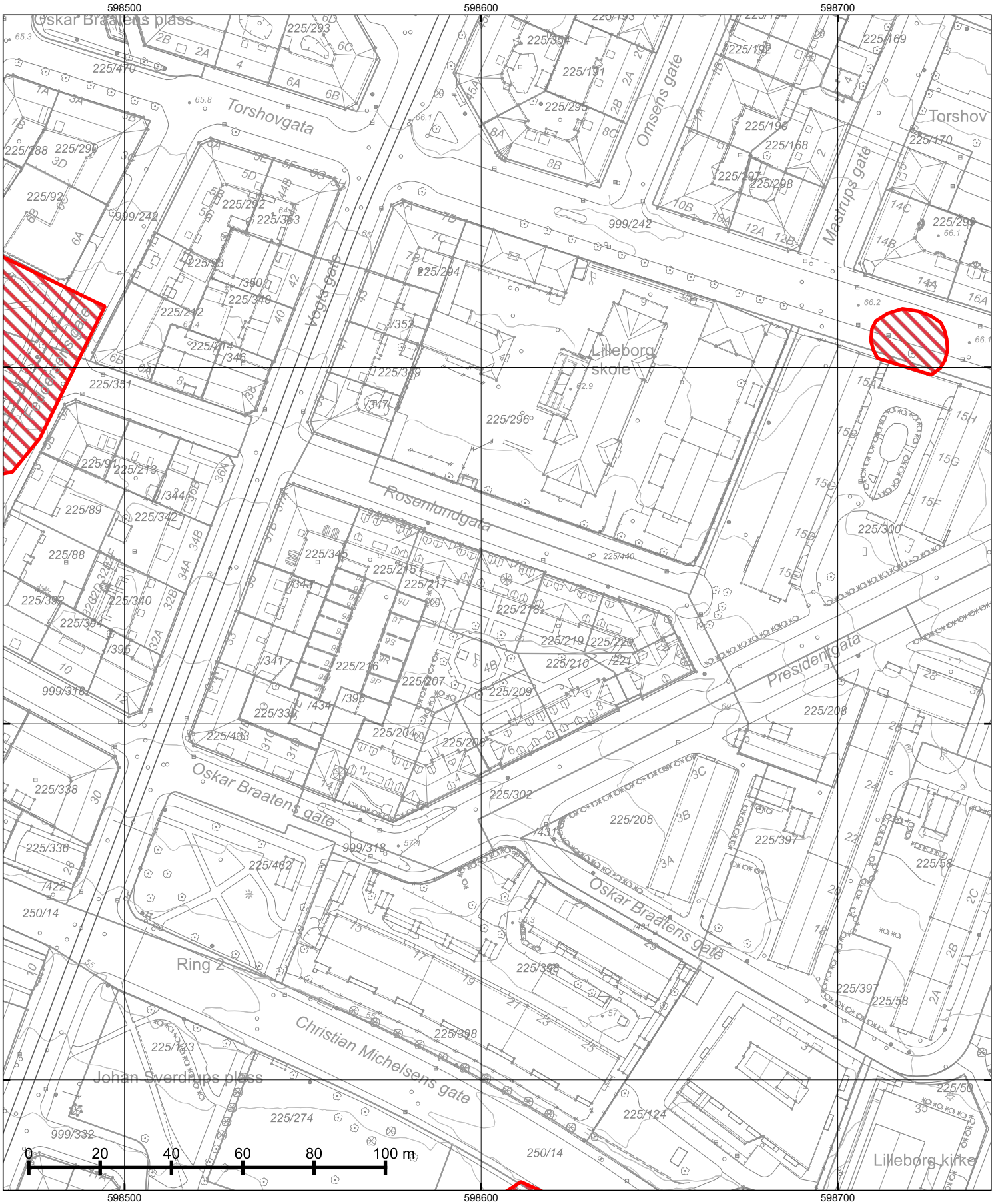
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

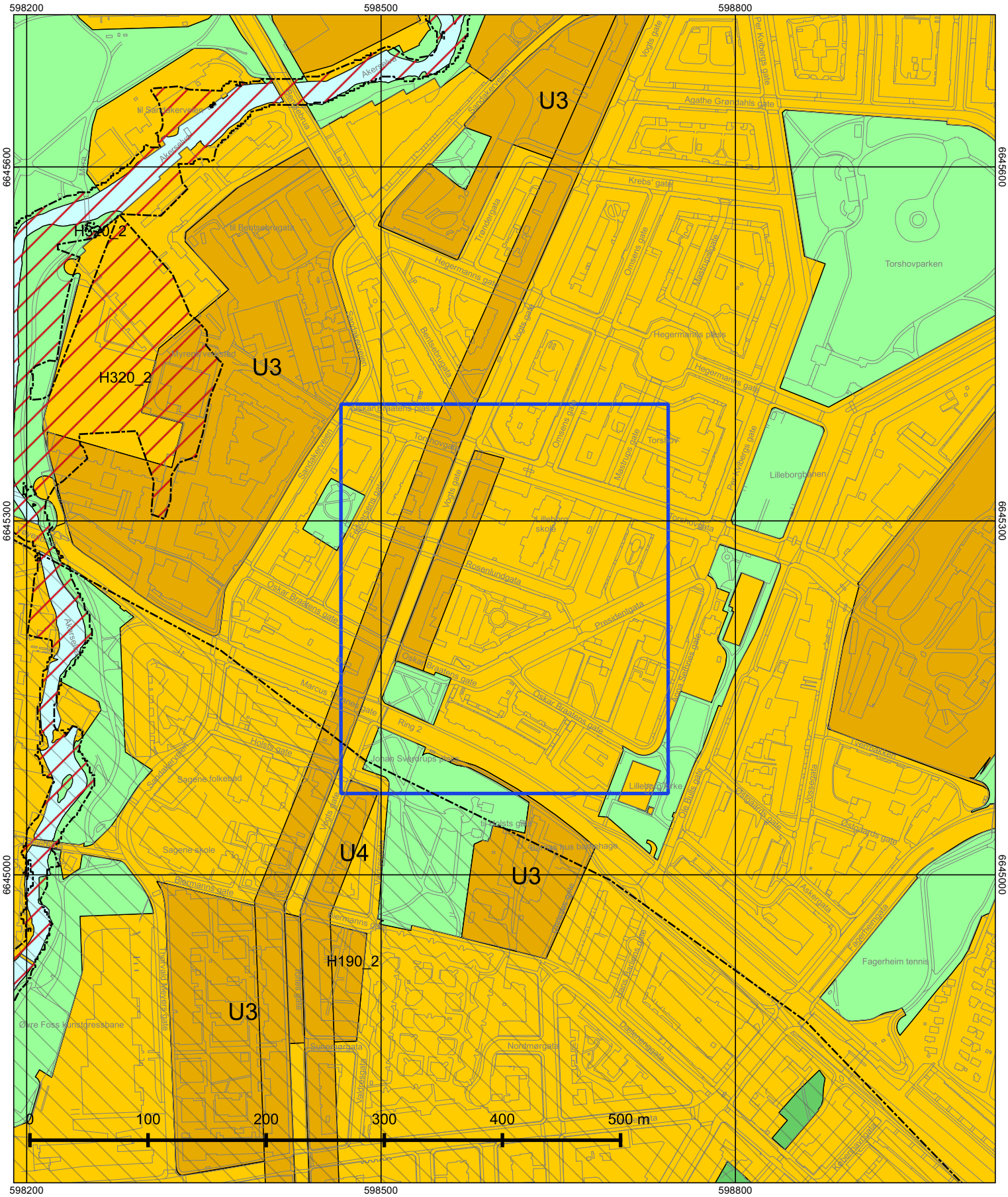
Dato: 04.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

PlottID/Best.nr: 145410/ 86515254
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK
Adresse: ROSENLUNDGATA 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/218



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145410/86515254
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2899

Endret reguleringsplan for del av kvartalet Rosenlundgata - Presidentgata - Vogts gate, som reguleres til felles areal.

Vedtaksdato: 21.01.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198704714

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSFORSLAG FOR INDRE DEL AV KVARTALET ROSENLUNDGATA - PRESIDENTGATA - VOGTS GATE (TORSHOV).

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til fellesareal (lek/opphold), dog med unntak som nevnt i paragraf 5.

§ 2. I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det utarbeides en samlet plan for bruk av gårdsrommet. Planen skal bl.a. vise gårdsrombelegg, plassering av sandkasser, lekeapparater og beplantning. Eksisterende parkanlegg skal i størst mulig grad beholdes.

§ 3. Arealet tillates ikke benyttet til parkering, lagring eller varelevering.

§ 4. Arealet er felles for Rosenlundgata 9-19, Presidentgata 2-8, Østgaards gate 12, Vogts gate 31-37.

§ 5. Bakbygning i Vogts gate 35 opprettholdes som forsamlingslokale med rett til nødvendig gangatkomst.

Oslo

S-1399

Endret reguleringsplan for Rosenlundgata 9 og deler av nr. 11 og 13, samt deler av Presidentgata 2, 4 og 4B.

S-1399 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.05.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701334
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Skårdal
ROSENLUNDGATA 13

Dato: 04.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515254
8629626

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 218

Vi viser til bestilling av 20250704 for ROSENLUNDGATA 13.

GNR. 225 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.04.1923.

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

427 m²

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

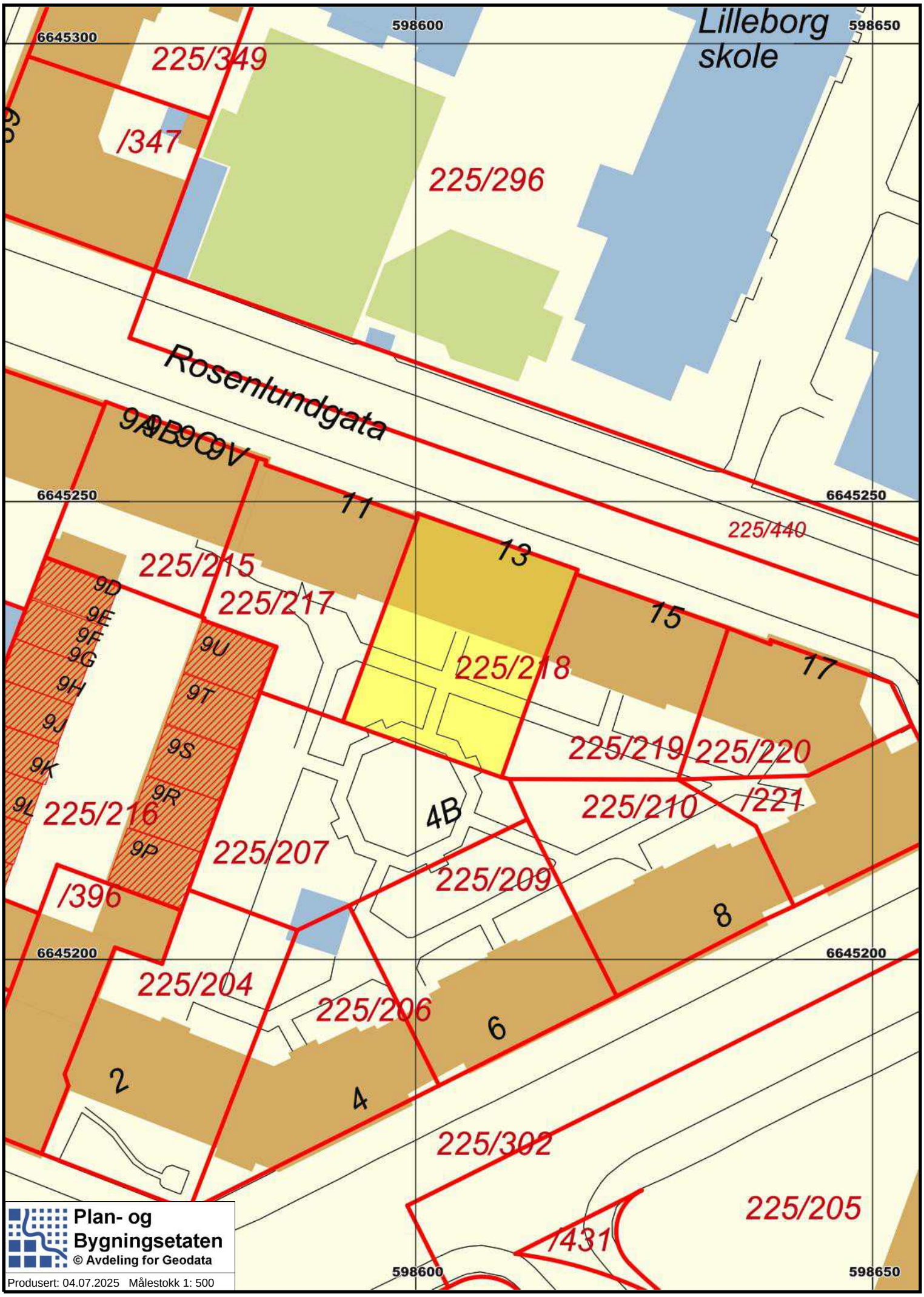
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

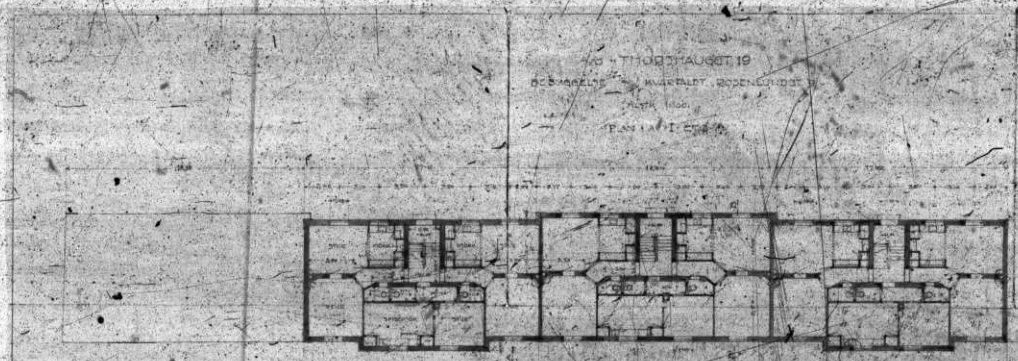
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 04.07.2025 Målestokk 1: 500



5

BYGNINGSCHEFEN
J.-Nr. 501–1922
KRISTIANIA

BRANDASSURANSSELSKABET
581
1922
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument II

angaaende 3 Vaaningshuus (bygn B-C-D)

paa Matr.-No. 9 Rosenkrandsgaten

Indlevert _____ Attesteret _____

Til 11. 15-18, bygn. av fundamentene, intet vesentlig at bemerke.

Saken anmerkes dreftet Kria. sundhetskom. til uttalelse i anledn. bl. 13. pkt. nr 5 og 11.

meddelt 29/7 22

501/22

28/7 22.

J. Pettersen

Andragendet (pkt. 5 og 11) anbefales ikke imøtekommet.

SUNDHETSKOMMISSIONEN
1298
J. No. 22
INGRNIOR

Kristiania sundhedskommission 3. august 1922.

indkl. 5/8 22

501/22

M. H. i anledn. 11. 13.

501/1922

7/8 22.

J. Pettersen

Fundamenteren

6

Tilbakesendes herr byggningschefen.

I anledning bl. 13 skal bemerkes:

ad 1) Man kan ikke anbefale, at underkant indrendige kjeldermure tillates anlagt i mindre dybde under terræng end 1,0 m.

ad 2) Fundamenterne for brandgavlerne bør i fuld utstrækning lægges i frostfri dybde hvorfor man ikke kan anbefale disse tillatt anlagt i mindre dybde under terræng end 1,50 m.

ad 3) De over aapningerne i de avbrudte bjelkebærende midtvægge projekterte jernbjelker maa forankres i begge ender og omhyggelig indpudses. Over hver aapning maa anbringes mindst 2 stkr. I nr. 12.

ad 5) For den ansøkte høide i rullebroden kræves dispensation fra § 43 4 der for bryggerhus og rullebod i kjelder bestemmer en mindste høide i lyset av 2,25 m. Da sundhetskommissionen ikke anbefaler andragendet blir dette formentlig at nekte.

ad 11) Da sundhetskommissionen ikke anbefaler tillatt anvendt det nævnte gulvbelag i W. C. rummene, blir andragendet formentlig at avslaa.

Til de øvrige i bl. 13 nævnte punkter intet herfra at bemerke.

Kristiania 18 august 1922

For inspektøren

K. Sørensen

50/22

11.20

№ 5

28/8-22

№ 5

7

23/8 22

Facadekommitéen kom i møde d. 23. ds. besluttet:

Anbefales godkjendt.

Byggn. kom. kom i møde samme dag besluttet:

Facaderne godkjendes.

I anbefn. pl. 13 bemærkes at de sidstnævnte bjelkelemme og pilarmur for brandgavlen maa føres ned til fast fjeld dybde 1,50 m. under terræn. Man finder det ikke nødvendig at de bjelkebærende vægge afbrydes men nok paa grund af at disse er pilarmurene paa paa [illegible] til fjeld efter omstændighederne ikke maatte vise sig den foreskrevne dybde, naar cajaningene anordnes med mindst 2 I M. 20 cm. maa føres mindst 1,0 m. ned i muren paa begge sider og forsvarlig forankres og sidepilles.

I anbefn. om at ytterveggene i 3. etage anføres ikkefort af Dansk Teglsten 32 cm. tykke haves herved ikke at bemærke naar den nødvendige og stedse ½ stens mur forbindes forsvarlig med hjælde eller galvaniserte jernklammer og den under bjelkelag og tabakker ~~bygges~~ mures kamgrabt i mindst ½ skift. eller ~~den~~ ~~bygges~~ en gjennemgaaende jernbetonbjelke av mindst 15 cm. i høide i murens fulde bredde. Over vinduesaapninger maa lægges jern- eller jernbetonbjelker.

Tabet oversendes derefter Kgl. Amtmanden paany til udtalelse i anbefn. pl. 20.

Kbhvn. 26/8 22.

H. J. Sparre.

501/22

8

Tatt til bemerkning

28de august 1922.

Trondhjems sundhedskommission
Efter bemyndigelse

sidste 31/8 22

A. Dietz

Sigurd Bay

501/22

Y. V. Y. Y. Y

7

501/1922

Expeditions-Dokument II

angaaende 3 vaaningshuus (bygn B-C-D)

paa Matr.-No. 9 Rosenkrandsgaten.

Indlevert _____ Attesteret _____

Foranstaaende nidskrivning tilbrades og meddeles ansøkeren i anledn. bl. 22.

meddelt 30/9-22

Kria. 30/9 22.

H. J. Sparre.

H. Pettersen

N.D. i anledn. bl. 23-24.

501/22

7/11 22.

H. Pettersen

19

Sundhetskommissionen har fattet saadan Beslutning:

Den foreslaaede Taktekonstruktion bør ikke godkjendes.

Kristiania sundhedskommission 19 november 1923
Efter bemyndigelse

S. Diesen

mott. 20/11 23.

KRA SUNDHETSKOMMISSIONS J.nr. 1742 1923 INGENIØR

Kasten!

Tilbakesendes Hr. Sundhetskommission i Aul. Bl 45, Passus 3. til Utfaldelse.

Hr. 21/11 23 G. Diesen.

Andragenden anbefales ikke imøtekommet. Taket bør ombygges. Stukkes. dersom ikke med den foreslåtte fastmuring kan godtgjøres at den ikke lekker. Kristiania sundhedskommission 26 november 1923.
Efter bemyndigelse

KRA SUNDHETSKOMMISSIONS J.nr. 1875 1923 INGENIØR

Tilbakesendes Hr. Byggningskyndige i Aul. Bl 45, hvori anmodes om på eget Ansvar at få Lov at to. Byggningerne i Brukk, forevrigt den mangelfulde Taktekning er utbedret idet Utbedringen vanskelig med Fordel kan sig utføre forend til Våren.

Da forholdet i første Række berøres av § 27 3, blev Andragendet oversendt Sundhetskommissionen til Utfaldelse, der henvises til Sundhetskommissionens 2 Påtegninger.

Den foreslåtte Sikkerhetsforanstaltning for Fastighet vg. Sagning over Loftsgulvet synes herfra

20

– efter Omstendighetene – betryggende for Vedkom.

Kra 28/11 23. G Diesen.

501/22 Kristiania stadsfysikus

I. P.

Undertegnede Kria. murermestersvend tillater sammesteds utstedte i anledn. bbl 46.

501/22 4/12 23.

H. Pettersen

Tilbakesendes bn. byggningsdirektøren idet henvises til protokolleringen av 6 d.m. pos bl. 46.

Kristiania sundhedskommission 6 desember 1923

Eller kommunelæge

1968/1923

501/22

S. Diesen.

Sigurd Bay

bl 47-48

I anledn. bl. 46 med dertil murermestersvend i pos samme bl. av 4. ds.

I anledn. bl. 47-48 bemerkes at den nedre murermestersvend angaaende tillatelse til bygning i samtlige nedre etager av disse hus fra § 31 for oppmuring i Grundgavl.

Kria 8/12 23.

meddelt 10/12-23

bl 49-51 gj. av bygn. tillat § 6.

30/1-24 dup. bygn. tillat. § 6 medt. overført §

H. Pettersen

21

501/22

Expeditions-Dokument VI

angaaende Vaaningshuse

paa Matr.-No. 11-13-15 Rosenlundgaten (bygn. B. C. D.)

Indleveret Attesteret

30/1-24 original tinglt. attk. ang gjærde vedl. ankevet.
" " " " " Salg (fallesledn.) vedl. ankevet.
bl. 52 gjenp. av tinglt. attk. (fallesgrdn.)

Oversendes Kristiania gaardbrugsskoles
anl. stat i brude
29/2 24.

for inspektl.
Johs. Nilsen

Gaardspredsen er ikke iorden. Kloset- og baderomme mangler lys. Væggene i badeum maa cementpudses. Entreene mangler lys. Dampvarmekjene paa byggelukkene er for smaa. Ventilationsraaret paa loftet bør utvides skjønt. De indvendige og utvendige kummer er ikke iorden. Nedløbskommende i kjøkkenene mangler avbrek. Luftspringer maa anbringes i gulvene ved dørene. Tapetene er meget mugne. Vaskes av grundes utet og reparanden.

28 mars 1924.

Kristiania sundhedskommission
Ektor Lehmkuhlsgate

KRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSIONS
407
1924

A. Dietz

Telefon. ansvarsh. 10/4 24

22

Oversendes hr. branddirekt. i anl. gebyrbestemmelse
1/4 24. pr. inspekt.
Joh. Heiberg

KRISTIANIA BRANDVÆSEN 284/24

Tilbakesendes hr. Byggningsinspektøren.
Intet at bemerke.
Kristiania 7 April 1924.
H. Bruch Olsen

Oversendes hr. assia pandelaksk.
i anl. bl. 52.

Kra 9/6 24. G. Bugge

Tilbakesendes hr. byggningsinspektøren.
Man har hat saakaldt til opmaatning
av hvis syn til bekonstruktionen. Da
det har vist sig at taket i den senere
tid har holdt tat vil man ikke anse-
sette sig at det foreløbig kan beholdes,
men vilde forbeholde sig adgang til
nøiere undersøkelse at kræve det fornyet.
Lysforholdene i entreen og badeværelset
ogsaa efter omstændighetene godkjendes.
Dampantrekkene i kjøkkenbusene og
skorstenene er forøvrig ikke i orden.

SUNDHETSKOMMISSIONEN 948/24 INGENIØR

Kristiania sundhetskommission 3 novembr 1924
Etter bekjendtgjørelse
H. Wærtli

Sigurd Bang.

at messe!
Meddelt ark Verbeek 13/11.24

Rosenlundgt. 11
13-15

J.nr. 501/1922

Vaningshus

Anmeldelse N.2

Grundeiendommen

10 Tøyengt

BYGNINGSCHEFEN 501 1922 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Beboelseshus (bygn B+C+D)

paa Matr.-No. 9 Rosenkrantzgaten

Indlevert 12 juni 1922 Attesteret

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN R0/1922

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3/6 22.

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 49/922

KRISTIANIA VANDVÆSEN

H. Pettersen

501/22

OPMÅLINGSVÆSENET KRISTIANIA 860/22

Delingsplanen er ikke godtjent. Nytt anlegg med samme oplysninger er indkommet og vil bli behandlet i første møte i Reguleringskommisjonen.

Projektene kan ikke godkjennes. Behandling i første møte.

Godkjendt 15.7

Kristiania 12 juni 22

Nilsen

bt

2

J.nr.120/1922. Ad,matr.nr.6 Rosenlundgaten.

Tilbakesendes med bilage herr bygningschefen i Kristiania.

Da der ikke er indtegnet kloakledninger paa kjælderplanen kan man ikke uttale sig om kjældergulvets høide, det fornødne snit maa ogsaa vedlægges.-

Man vil ikke undlate at gjøre opmerksom paa at anbringelse av vandklosetter betinger, at der anbringes septic-tank og at magistrat og formandskap meddeler den fornødne dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 samt at den fornødne tinglæste erklæring for sløifning av septic-tanken avgis.

Kristiania vand- og kloakvæsen den 19. juni 1922.

Skriveren

Ernst Asbjørnsen

501/1922

N. D. til Indstilling.

22/6. 22.

501/22

O. J. Sparre.

Oversendes Hr. Sundhetskommissionær Ullaland.

Hr. 23/6 22

G. Wedde.

KRA. SUNNHEDSKOMMIS
J.No. 1066
1922
INGENIØR

Kjøkkenene maa skaffes effektiv dampgjennem ventil med fuldstændig. Enhver kloakledning maa skaffes tilstrækkelig lys og ventilation. Bryggerhus bør anbringes under kjøkkenet. Spiskommune maa vendes til pigt. Forøvrig fuldstændig byggningslovens bestemmelser iagttages.

Kristiania sundhedskommission 27 juni 1922

Efter bemyndigelse

L. Pihl

Sigurd Bay

3

Tilbakesendes Hr. Byggningschefen.

Av Anmeldelsen synes fremgå at denne omhandler 3 Matr. Nr (ikke 3 Parceller). Skillevegge mellem Matr. Nr kan behandles som Fælles Brandgavle, hvilke skal være i 2 Sten, der er dog Mulighet tilstede – ved Undtagelse fra §31 i Henh. t. §102 1 – at kunne utføre Fællesgavlene i 1½ Stens Tykkelse.

Der tilstaaes Undtagelse i Henh. t. §102 1 fra:

A. §31 1 for Fællesgavler i 1½ Sten.
B. — forat Fællesgavlene ikke er ført over Tagflaten
C §31 2 for Tagfald mod Nabo
D. §29 1 for Kjælderopbyggernes Sidevægge
E §47 c forat Trappehusene står i direkte Forbindelse med Kjælder.

Der tilstaaes Reguleringskommissionens Undtagelse fra
F. §7 forat Facaden for Bygningerne B og D rykkes tilbake fra Gadelinjen.

Videre bemærkes:

1. Gårdsfacadernes Fundament må anlægges i m. 1,50 Dybde under Terræn
2. Brandgavlernes Fundament må anlægges i 2,50 m. Dybde.
3. Indvendig bjælkebærende Væg bør gjøres gjennemgående – såvel i Kjælder som Etagerne
4. Skillevægge mellem to Leiligheter må gjøres lyddæmpende (1 Sten)
5. Kulle og Bryggerhus må ha mindst 2,25 m Høide i Lyset.
6. Trappehusenes Bredde må utvides, saaat Løbene får en fri Bredde av 1.10 m.
7. Vindus opbyggenes Forvæg må utføres i 1½ st.
8. Facadevæggen mot ikke avtrappes indvendig ved Mansard-takets Gesims
9. Der må redegjøres for Konstruktionen for forannævnte Gesims i Rel. av den store Utkragning.
10. Der må fremsendes Snit gjennem Bygningens Trappehus og Kjælderjensfare viisende Nedgange

til Kjelder og Opgang til 1ste Etage.
11. W.C.-Rum må ej stöde Etageadskillelse
12. Hoved indg angenes effektive Lyshöide må ej öres mindre m. 2,25 (§ 45)
13. Overdækning over Passage fra Trappehus til Gårdsplads må være av ildfast Materiale, ligeså Trappehusenes Overdækning (§ 47 3).
14. Fornödne statiske Beregninger må fremsendes.
15. Kloakrørlegget må anmeldes i sine Hovedtræk.

Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles för:
a. de under Punkt A, B, C, D, E og F nævnte Undtagelser er meddelt
b. de under Punkt 3, 4, 9, 10, 14 og 15 nævnte Forhold er bragt i Orden.
c. Kartforretning er avholdt og tinglæst
d. Dispensation og tinglæ Erklæring — som nævnt i Kloakvæsenets Paalegning av 19de dss — er i Orden.
e. Fundamenteringsforslaget er godkjendt
f. Facaderne er godkjendt
g. Gateopparbeidelsesspörgsmålet ordnet ved Meddelelse fra Magistraten.
h. Ansvar-Erklæring fremkommet.

Kra 30/6 22 H Bugge.

501/22 Forannævnte Paalegninger meddeles Comm. för Saken gaar videre til Facade, Kontrol og Byggningskom.
meddelt 4/7 22 3/7. 22
H. J. Sparre.

501/22 H. 13
H. 15-16 Sverre

10

Tilbakesendes Hr. Byggningsinspektøren i Kristiania. Kl. 23-24.

Takningsforslaget er basert på Skifertak av Nordtak. - Imidlertid forslaget kan godkjendes må der forelægge Tilbudsliste fra

1. Brandvæsenet. (Det må formentlig påbydes Stiger på Taket som for Skifertak bestemt).
2. Sundhetskommissionen. (Taget blir neppe tilfredsstillende beskyttet mot Kulde og heller ikke mot Fugtighet, idet det antagelig vil rinne store Kvantum gjennem Taksteinene).
3. Der må ved Beregning redegjøres for Taksteinsleggenes Bæreevne.

Forslaget synes likelig egnet for norsk Klima.

Kra 7/11 22. G. Bugge.

50/22

Oversendes Hr. Brix. Tilbudslisten vil utbedes i anledn. kl. 23-24.

50/1922

7/11 22.

J. Pettersen

Naar taket konstrueres saaledes at det ydes fornøden beskyttelse mot Kulde har intet at bemerke.

Kristiania landbrukskommission 10 Novbr. 1922

Efter bemyndigelse

L. Dun

2008/1922

H. 23-24

50/22

11

Overrendes hr. Brandchefen til
uttalelse i anledn. bl. 23-24.

561/22

17/11 22

H. Pettersen

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
Andragendet bl. 23 - 24 anbefales.
Kristiania Brandvæsen den 15. november 1922.

561/22

J. Brochmann

V.D. i anledn. bl. 26-29.

561/22

17/11 22.

H. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggesag/dateren
1. Til Bl 26-27 (gjesinsskuma) inntil at bemerke.
2. — — 28. Chr. E. Taasberg har Hansens ret —
3. — — 29. Intet at bemerke.

Kr.a 17/11 22 G. Bugge

561/22

Vedr. bl. 23-24 bemerkes at
nævn. i h-r. mindretboom is paategn. av 28. ds.
og brandchefens av 15. ds. ikke vil motsette sig
at den anmeldte takstadsning anvendes paa prøve
ved nedsettelse bygning. Meddeles anmelderen
tillikemed bygn. inspektørens indstilling av 17. ds.
pkt. 1, for tilbakes.

Mottatt 21/11 22

Kria. 20/11 22.

H. J. Sparre

H. Pettersen

12

Bl. 30-32 kgl. avd.

Når Kartfortegning er avholdt og ferdigført kan endelig Godkjendelse meddeles. Opmålingslægen er idag underrettet herom, saa at de fornødne Udtagelser kan være skedet.

Kra 29/11 22. H. Bugge.

501/22

Forretningen paabegyn. pass. t. tiltraadt og meddelt anmeldelsen i anledn. bl. 30-32.

meddelt 1/12 22 Kria. 30/11 22.

H. J. Sparre.

Bl. 33-35 kgl.

Z. Pettersen

Til bl. 33-35 bemerk. at stropper, hvorunder plankene ikke maa gjøres begrænset ved 8,0 cm. ytterligere, kan tillades at plankene i plate 1° kan gjøres i avstand 10,5 cm. og i plate 2° 12 cm (k[illegible] = 1000 kg/qm for plater under 10 cm). Ved nitterne er beregnet antatt for stor, da nitterne i virkeligheten belastning er regnet for stor, er de antatte dimensioner tilstrækkelig.

meddelt 24/1 23 Kria. 22/1 23.

H. J. Sparre.

Z. Pettersen

N.9 501/1922

13

Expeditions-Dokument. IV

angaaende 3 vaaningshus (bygn B.C.D)

paa Matr.-No. 9 Rosenlundgaten.

Indleveret ..... Attesteret .....

bl 38-39

Overrundes Kria. mundtlig.
til tilstaaelse i anledn. bl. 38-39.

501/1922

16/4 23.

H. Pettersen

Man vil ikke motsette sig at de indsendte tegninger på saglet under forutsetning av, at rommene får lovlig middelhøide og blir indrettet således at de yder fuld beskyttelse mot kulde.

Kristiania sundhedskommission 19. April 1923.
Efter bemyndigelse

Bardoni

591/1923

501/22

U. D. i anledn. bl. 38-39.

501/1922

20/4 23.

H. Pettersen

14

Tilbakesender Hr. Byggningschefen i Juh Bl 38-39.

Der tilh. Ansk. fra § 47, 6te, hvilket formentlig kun kan bevilges i Henh. t. § 102 2den. Særskilt andragende maa indsendes. Sanitæranlægget maa særskilt anmeldes til Kloakvæsenet.

Kr.a 20/4 23 G. Bugge.

501/1922

Foranstaaende indstilling tiltraades og meddeles ansøgeren.

meddelt 23/4 23

Kria. 21/4 23.

H. J. Sparre

H. Pettersen

Oversender Hr. Opmaalingschefen med forespørsel om kartforbetering nu er avholdt og tinglest.

Kr.a 14/5 23 G. Bugge.

Mat. Nr. bedes påført Situationsplanen, (Bl 1).

DS.

826/23

15

Tilbakesendt Kr. byggmesterinspektøren.
Kartforretningene er opbrukt og kan byggesak
B. C og D føres nummerne behøldnes
11, 13 og 15 til Romanalysis; men kan kartforret-
ningene ikke sees at være ihænde.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 18/5 1923

Tilbakesendt

R. Bruun

Bl. 40-42 tgl akte.

Oversendes paany Hr. Opmaalingsdirektøren
med Forespørsel om kartforretningene
nu er tilgjængelig.

Kr.a 14/9 23 G. Berge

1584/1923

Tilbakesendt Kr. byggmesterinspektøren
Kartforretningene er nu ihænde.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 21/9 1923

Tilbakesendt

R. Bruun

Oversendes Hr. Byggningsdirektøren.
Da kartforretningene nu er tilgjængelig
kan endelig Byggetilladelse meddeles.

Kr.a 25/9 23 G. Berge.

501/23 Anmeldelsen godkjendes som indstillet.
Kria. 25/9 23.
H. J. Sparre.

meddelt 26/9 23

M. 43 16

M. D. til Ullalux iaml. Bl. 43.

501/22

26/10. 23.

H. J. Sparre.

Tilbakesendes Hr. Byggningsrådet iaml. Bl 43.
Den anvendte Fakkeringsmetode er tillatt på Prøve efter Forslag - Bl 23-24. -
Senere er samme Fakkeringsmetode tillatt anvendt - likeledes på Prøve - for Komplekset 6 øvrige Bygninger (anmeldt under Jfr. 46 og 47/23).
Disse Bygninger er delvis reist og står for Tår tid at fakkes.
Idet jeg - efter Selvsyn på Stedet Dagen efter en Regnveirsdag - helt tiltræder Hr. Byggedirektørens Kritik av Forholdet skal anføres

1. at den givne Tillatelse på Prøve bør tilbakekaldes for de 6 Bygninger, der endnu ikke er fakket (Jfr. 46 og 47/23).
2. at der bør henstilles til Byggherren (Anmelderen) at fremkomme med et Forslag for Utbedring av det allerede nu opståtte uheldige Forhold ved de under nærværende Anmeldelse 3 fakkede Bygninger
3. Førend et sådant Forslag er godkjendt og bragt til Utførelse kan ikke omhandlede Bygninger tillates tat i Bruk, - hvorhos jeg forbeholder mig Adgang til ved Stikprøver at undersøke Loftsbjelkelagets Stubbeloftsfyld.

Kra. 26/10 23 H. Bugge.

501/22

17

BYGNINGSCHEF
B.J.-No. 501-1922
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument V

angaaende 3 vaaningshuse (byggn. B. 6. D.)

paa Matr.-No. 9 Rosenkrandsgaten

Indleveret Attesteret

Byggn. inspektionen foranstaaende paategning meddeles baade direktionen idet pkt. ad 1, 2 og 3 tilbrages. — Derefter bliver byggetilladelsen at anmelde som foreskrevet i pkt. 2 og 3.

meddelt 27/10 23

Kria. 26/10 23.

J. L. Sparre.

N. Pettersen

Pkt. 1 meddeles paa anmi. 4de gr. ved 46-47 23

M. HH

U. D. i anledn. bl. 44.

501/22

29/10 23

N. Pettersen

18

Tilbakesendes Kr. Byggnings chefen i Anl. Bl 44.
Forslaget anbefales på Prøve, Stoffet er mig ukjendt.

Kra 29/10 23 H. Diesen.

501/22

Man vil ikke modsætte at Taxtplatens nordvestlige Hjørne med omhandlede Hof til prøve. – Meddeles i anden M. 44.

concept 30/10 23

Kria. 30/10 23.

M 45

H. J. Sparre.

H. Pettersen

M. D. i anden M. 45.

501/22

3/11 23.

H. Pettersen

Oversendes Kra Sundhets kommisjon til Uttalelse i Anl. Bl 45 – idet der samtidig henvises til Bl 43 og 44 og Tegningen i Anl. sammesteds.

Kra 5/11 23 H. Diesen.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 225 Bnr.: 218 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:25.06.2025 kl. 17.25

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2958577-1/200	HJEMMEL TIL
02.09.2020 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 4 000 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	ØSTVIK ASGEIR
	F.NR: IDEELL: 1/2
	ØSTVIK SIGRID RATVIK
	F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/511139-3/105	11.06.1975	ERKLÆRING/AVTALE
		PANTERETT UTEN
		OPPTRINNSRETT TIL
		SAMEIET
		FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE SALGSSUM GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2958607-1/200 02.09.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 020 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1923/993753-2/105 27.10.1923 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1923/993754-1/105 17.11.1923 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 218

1924/993762-1/105 16.02.1924 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 218

1924/993763-1/105 16.02.1924 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om brannvegg/-dør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 218

1975/511135-1/105 11.06.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 218

GRUNNDATA

1975/511139-2/105 11.06.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

1988/29757-2/105 03.05.1988 RESEK/TILLEGGSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/100

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

1988/29757-4/105 03.05.1988 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/100

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/218/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Rosenlundgata 13 0474 OSLO
Fakturamottaker:	Østvik Asgeir Haugrandveien 23 7263 HAMARVIK
Eiernavn:	Østvik Asgeir

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 218 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 292 828
Som sekundærbolig:	kr 5 171 311

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Rosenlundgata 13

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Feddersens gate 4 - 4803	2 min
Feddersens gate 4 - 4804	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vogts gate Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

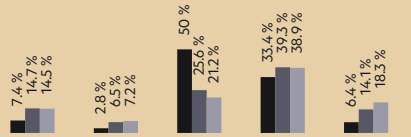
BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	1 min
Rema 1000 Torshov	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Tor..	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss

SPORT

Lilleborg skole	2 min
Lilleborgbanen	3 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Ringnes Park	8 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

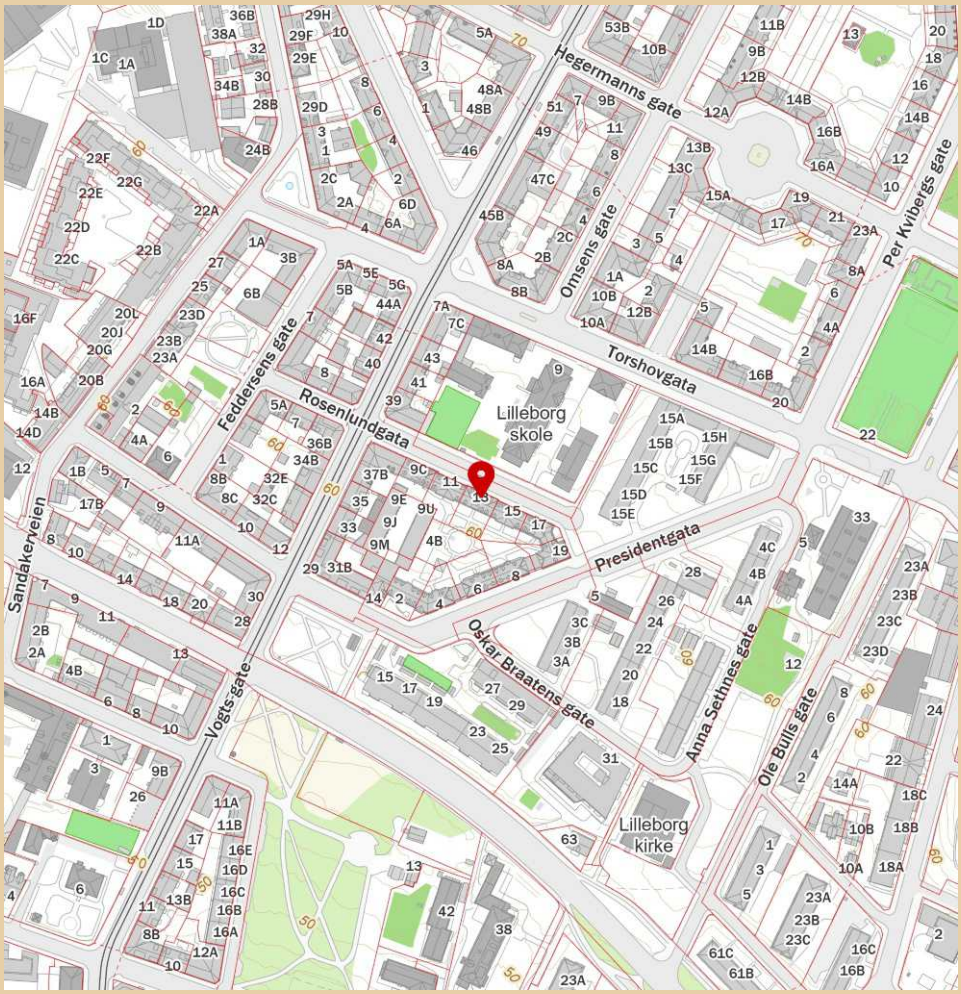
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Rosenlundgata 13

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vogts gate Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	1 min
Rema 1000 Torshov	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Lilleborg skole	2 min
Lilleborgbanen	3 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Ringnes Park	8 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

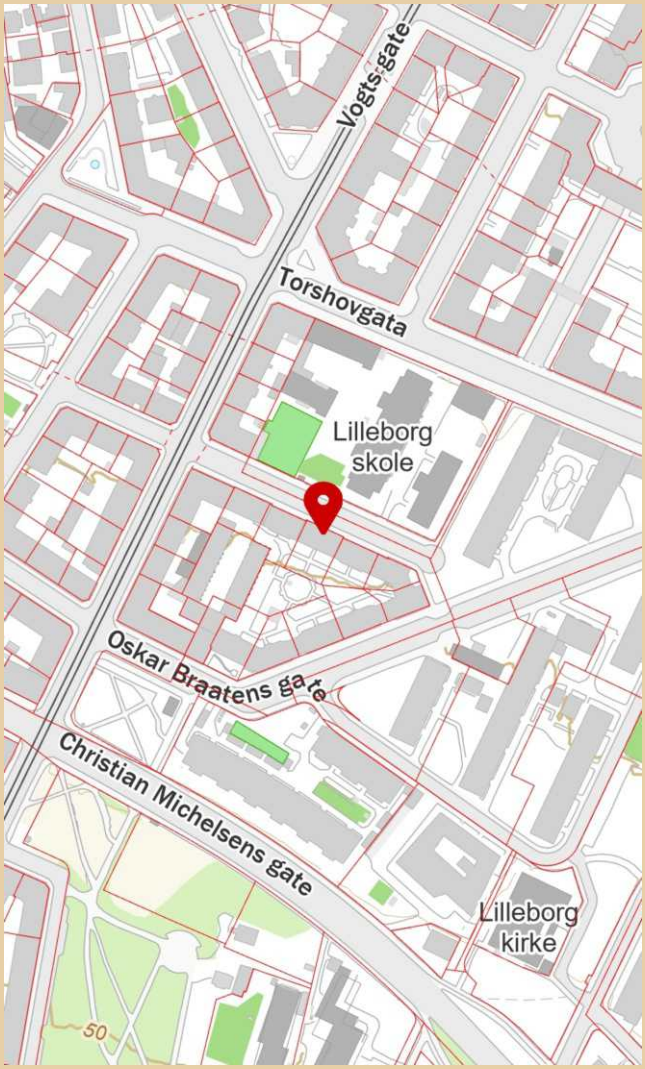
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- 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

Rosenlundgata 13

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vogts gate Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	1 min
Rema 1000 Torshov	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Apotek 1 Torshov	4 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Lilleborg skole	2 min
Lilleborgbanen	3 min
Myrens Sportssenter	5 min
SATS Ringnes Park	8 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

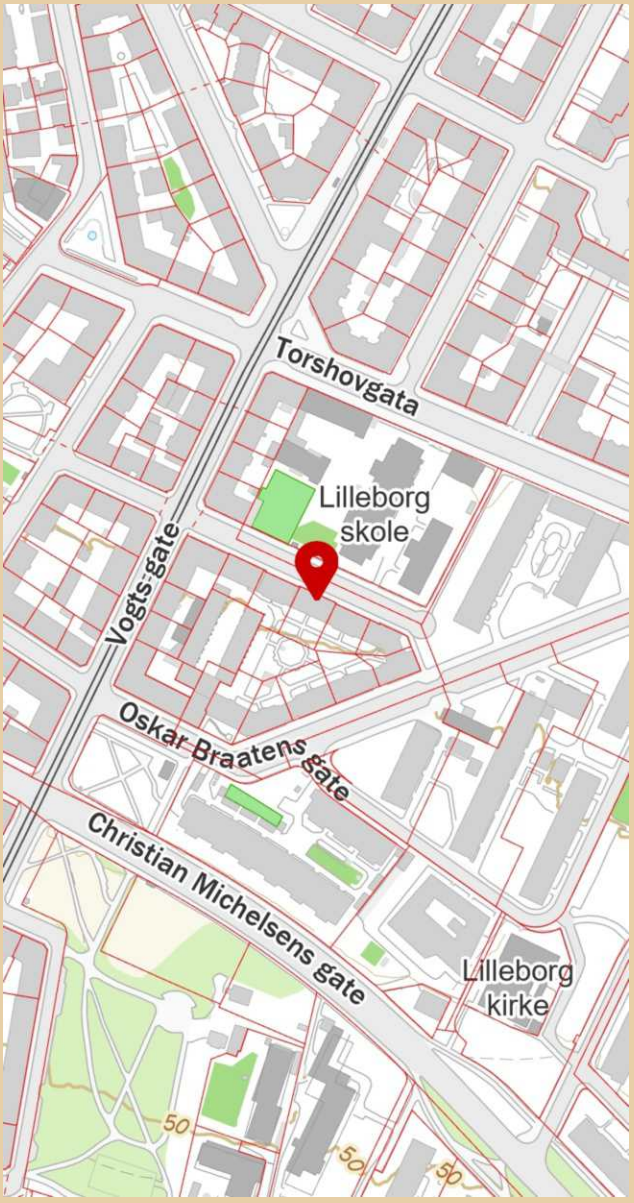
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- 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

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:
Rosenlundgata 13, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 218, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251057

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
