PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ROSENBORGGATA 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

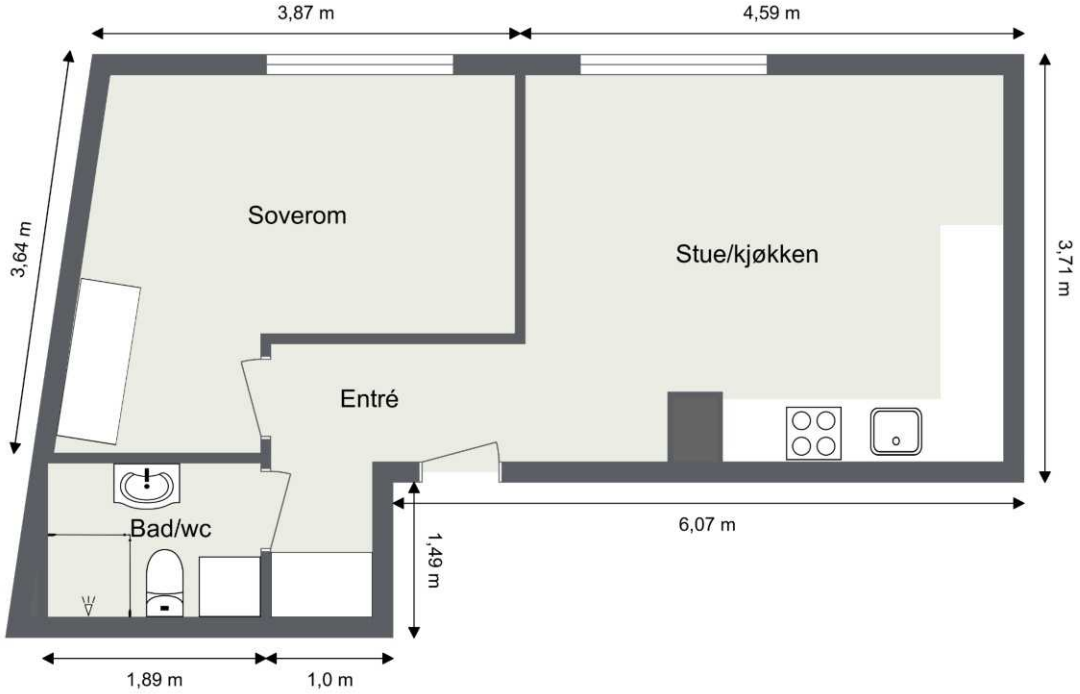
Rosenborggata 12, 2r., 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 319

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 33 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26040 **Eiendomsverdi ref nr:** SM1432

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

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

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms andelsleilighet i Rosenborggata borettslag. Leiligheten fremstår med bad/wc av eldre dato, ellers normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bad/wc er av eldre årstall/dato (1995) uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Bad som begynner å oppnå en viss alder og med redusert gjenværende levetid er viktig å eventuelt ta visse forhåndsregler som å benytte dusjkabinett. Dette for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring med enkle hjelpemidler, uten destruktive inngrep (unntatt hulltaking ved våtrom), jf. Forskrift til Avhendingslova og NS 3600. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten, det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør definisjon av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

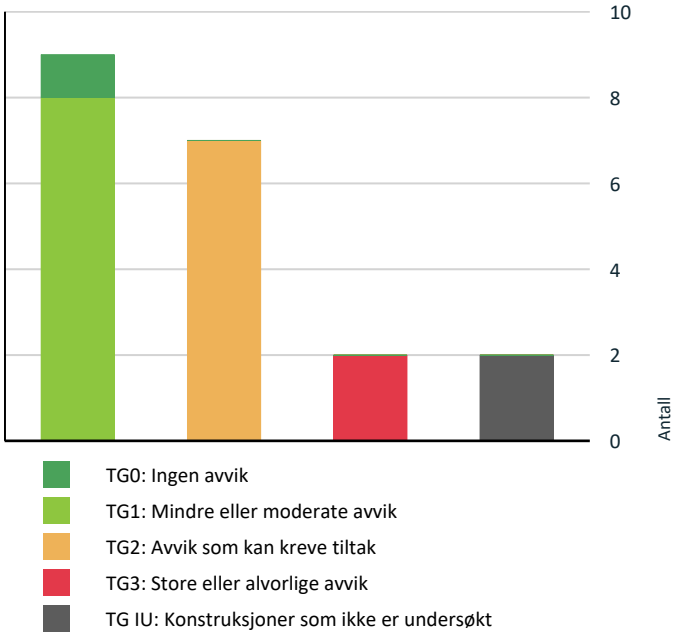
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Sammendrag av boligens tilstand

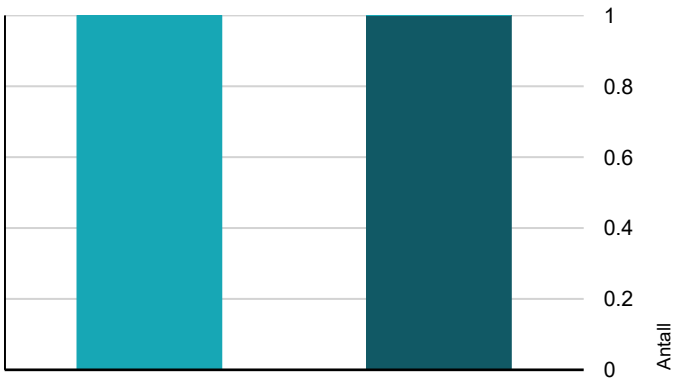
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ca 2019: Skifte av gulv, gulvlister, dørkarmer, sparkling av vegger, maling av vegger og gulv, skiftet fronter på kjøkken fra Kvik, ny underlimt vask, nytt kjøleskap.
2024	Modernisering	Skiftet vifte på kjøkken, Rad-Bygg AS
2026	Modernisering	Malt vegger

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke befart grunnet manglende sikkerhet ved en evt. befaring på tak, HMS (helse, miljø og sikkerhet). Kontroll av takkonstruksjon fra tak kan avdekke avvik som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av taktekking.

Det er ikke kjent for takstmann hva slags tekking som er på taket. Det opplyses i tidligere salgsprospekt at tekking er lagt i 2015.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

TGIU settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon/type på taktekking. Manglende dokumentasjon på taktekking er viktig for å kunne vurdere/avdekke evt. avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Får å kunne endre tilstandsgrad må dokumentasjon på taktekking fremskaffes. Taktekking kan ha feil/avvik som ikke er mulig å oppdage uten dokumentasjon, eller befaring på tak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med taksperrer fra byggeår. Takkonstruksjon er ikke befart grunnet manglende sikkerhet ved en evt. befaring på tak, HMS (helse, miljø og sikkerhet). Kontroll av takkonstruksjon fra tak kan avdekke avvik som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TGIU settes på bakgrunn av takkonstruksjon i tre som er gjenbygget, og er uten dokumentasjon på konstruksjoner. Manglende dokumentasjon på oppbygging av en takkonstruksjon er viktig for å kunne vurdere/avdekke evt. avvik.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Får å kunne endre tilstandsgrad må dokumentasjon på takkonstruksjonen fremskaffes. Lukkede takkonstruksjoner kan inneholde feil/avvik som ikke er mulig å oppdage uten dokumentasjon, eller inngrep i konstruksjoner.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2014. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Tilstandsrapport

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,29 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis svikt, svelling og bruksslitasje på parkett. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis overflatebehandling må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue/kjøkken:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 38 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 55 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Kostnadsestimat er kun anslått for ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i gulv/etasjeskille. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med en evt. kontroll. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er av type 3-speils profilerte innerdører m/malt karm. Noen bruksmerker, ellers normal bruksfunksjon.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og soverom, samt åpent garderobeskap på et soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig tilpasset åpent garderobeskap opp mot skråtak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpent garderobeskap må byttes ut for å få tilstandsgrad 1.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er av eldre årstall/dato (1995) uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Bad som begynner å oppnå en viss alder og med redusert gjenværende levetid er viktig å eventuelt ta visse forhåndsregler som å benytte dusjkabinett. Dette for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate himling består av malte flater.

Overflater vegg består av fliser. Det er registrert forskjellig farge på nederste flisrad og øvrige veggfliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone. Dette er derimot ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader i vegg da instrumentet kun søker 2-3 cm. inn i konstruksjonen. Manglende utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis riss i fuger rundt fliser. Sprekk/riss i fuger rundt fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis sprekk i flis/fliser. Sprekk/riss i fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

For å kunne endre tilstandsgrad så må fuger med riss/sprekkdannelser skiftes ut. Utskifting av fuger i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Riss/sprekker i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende. Riss/sprekker kan også indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å kunne endre tilstandsgrad så må flis/fliser med riss/sprekk byttes. Bytting av flis/fliser i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Sprekk i flis kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 4 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 16 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 5-9 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 7-11 mm.

Det er benyttet nærmeste byggteknisk forskrift som referansepunkt for vurdering av fallforhold på badegulvet. TEK 97 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell (25 mm.) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sprekk i flis/fliser. Sprekk/riss i fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fliser må skiftes.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

For å kunne endre tilstandsgrad så må flis/fliser med riss/sprekk byttes. Bytting av flis/fliser i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Sprekk i flis kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Blücher-sluk i gulv på bad/wc. Ikke synlig membran i sluk, eller membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at levetiden på membran/tettesjikt har passert sin levetid, badet er 31 år gammelt. Vær oppmerksom på at konstruksjon som har passert sin levetid er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluk hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, plast- og støpejernsluk forvitrer over tid. Hvis sluket er laget av metall, kan det bli utsatt for rust eller korrosjon. Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom gulvkonstruksjon. Sluk må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Ved en evt. renovering av baderommet, påse at alle forhold som membran/tettesjiktet, sluk, røranlegg og lignende dokumenteres.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

Membran hvor levetiden er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Ved en evt. renovering av baderommet, påse at alle forhold som membran/tettesjiktet, sluk, røranlegg og lignende dokumenteres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas en rehabilitering av baderommet. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Samlet kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet er satt til mellom kr. 200.000,- og 500.000,-. Dette innebefatter også øvrige bygningsdeler på våtrommet. Kostnadsestimatet for punkter med TG 3 må se i sammenheng og ikke summeres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av frittstående wc, servant m/underskap, innfliset speil m/overlys, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Det mangler magnetlist på en dusjdør noe som gjør at denne ikke "klikker" sammen ved bruk.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 18-20 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og soverom under/eller i høyde med ferdig gulv på våtrommet. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS2 i gipsplate/trevirke i vegg med normale verdier. Hele gulvet på våtrommet og 50 mm over høyeste punktet på ferdig gulv defineres som våtsone iht. Sintef datablad 541.805. Hulltaking er ikke foretatt på ønsket sted der det erfaringsmessig er størst vannpåkjenning og størst fare for vannskader på våtrom. Dette på grunn av manglende tilkomst til vegg på grunn av div. innredning, dusjnisje som grenser til vegg i mur/betong, eller dusjnisje som grenser mot fellesarealer/naboleilighet.

Hulltaking andre steder enn mot dusjnisje kan gi et uriktig bilde på konstruksjonen, men er allikevel utført av takstmann på grunn av forskriftens strenge krav til hulltaking.

KJØKKEN

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate m/fliser over, enkel underlimt kompositt oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål/glass med forsert avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Synlig vann-røropplegg i kobber og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Bad:
Synlig vannrør i kobber på vegg skjult røropplegg i kobber til servant.

Stoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen og det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. Eldre vannrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen og det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre avløpsrør er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes. Eldre avløpsrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad/wc og kjøkken, samt vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på varmekabel på bad/wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres. Når varmekabel blir eldre er det større risiko for at denne kan ryke.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår/rehabilitering for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av Pluggen Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på øvrig elektrisk anlegg av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

   Samsvarserklæringen omfatter: Tilkoble oppvaskmaskin

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Det vil si at det kan være feil og mangler på anlegget som ikke er oppdaget, samt utført arbeid på det elektriske anlegget som er utført av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll av kvalifisert EL-takstmann for å få bedre oversikt over tilstand på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

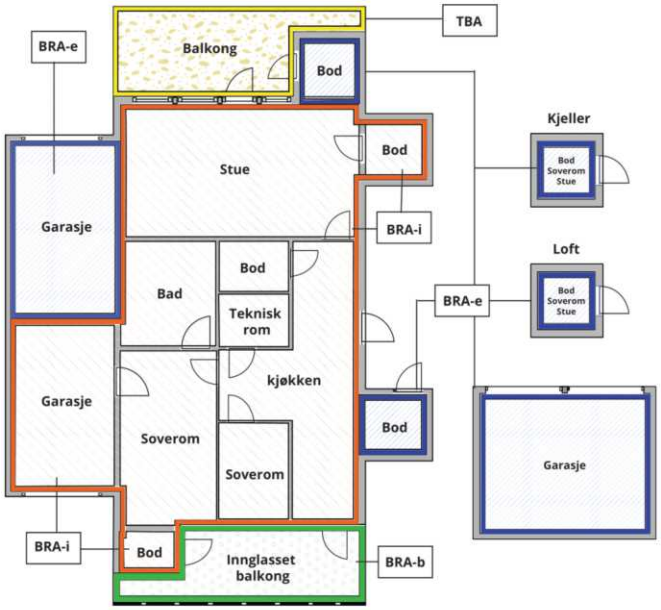
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	33			33		5	38
Kjellerbod		4		4			4
SUM	**33**	**4**				**5**	**42**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

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

Kommentar

Kjellerbod på ca. m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 32,9 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Stian Aass	Takstingeniør
	Julie Dyveke Haakenstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	319		0	831.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosenborggata 12

Hjemmelshaver
Borettslaget Rosenborggt 12

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
405/Borettslaget Rosenborggata 12	981579844	405	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	Julie Dyveke Haakenstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

2-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens loftetasje av 3 etasjer, loft og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten har malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med bad/wc av eldre dato, ellers normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod. Gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Fagerborg/Majorstuen med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, treningssenter, kino og serveringssteder. Gangavstand til Bogstadveien med et rikt utvalg av forretninger, restauranter, kafeer mm. Gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende Frognerparken og Stensparken.

For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	90626902			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. NS 3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid

Forutsetninger

å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner da dette krever destruktive inngrep i konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260076
Addresse	Rosenborggata 12		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Julie Dyveke Haakenstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika, bien

Polise/avtalenr.:

5378595

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er sprekk i noen fliser på badet. Dette var her da jeg kjøpte leiligheten og eiendomsmelger da sa det skyltes normale bevegelser. Ikke kjent med at nye sprekker har oppstått mens jeg har bodd i leiligheten.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vask med underskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Nei, egeninnsats.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet lampe over speil.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært påvist fukt i kjelleren som har ført til at det er gjort en sanering og ozon-behandling 14-17 november 2025

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Koblet til oppvaskmaskin i leilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og Risikovurdering og sluttkontroll

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Mulig el-vifte på badet. Se rapport fra aktiv ventilasjon.

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

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

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

Utført rens av avtrekkskanaler i borettslag, rundt 2020. Byttet ut ventilator som er koblet på sentralviften.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Aktiv ventilasjon. Rapport på avvik hva gjelder ventilasjon, vifte.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Aktiv ventilasjon. Se rapport 27.11.2020 og 07.03.2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

el-viften på badet ikke er skiftet til vanlig ventil

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv i stue og soverum

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har vært beboer og ikke vært aktiv/deltatt på årsmøtene, derav lite kjennskap til eiendommen. Har etterspurt informasjon fra styret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

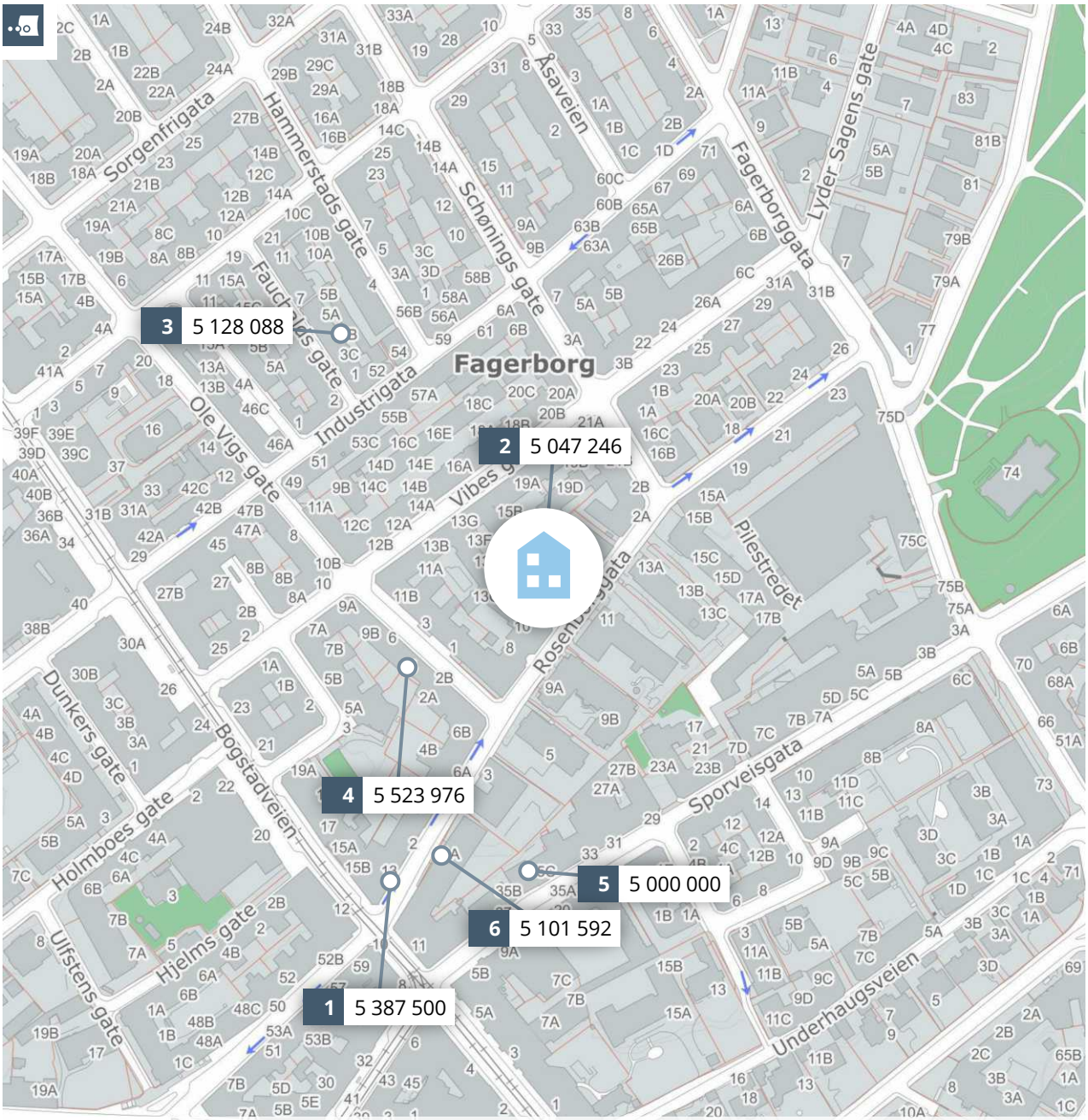
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Julie Dyveke Haakenstad*

Initialer selger:
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ROSENBORGGATA 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 22.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenborggata 12, 0356 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 214 BNR 319 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 5

Verdivurdert til

5 000 000

45 384	5 045 384	152 890
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	4 357
Formue	28 680
Soverom	1
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bogstadveien 13 37 m² 1905 4. etg 1 sov	20.05.2026	5 390 000	**5 300 000**	87 500	5 387 500	**145 608**
2 Rosenborggata 12 37 m² 1895 2. etg 1 sov	09.12.2025	4 990 000	**4 990 000**	57 246	5 047 246	**136 412**
3 Fauchalds gate 3 B 37 m² 1880 3. etg 1 sov	13.02.2026	4 790 000	**4 750 000**	378 088	5 128 088	**138 597**
4 Ole Vigs gate 4 43 m² 1915 4. etg 1 sov	21.05.2026	5 590 000	**5 520 000**	3 976	5 523 976	**128 465**
5 Sporveisgata 35 C 30 m² 2005 6. etg 1 sov	22.07.2025	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**166 667**
6 Rosenborggata 1 A 35 m² 1964 5. etg 1 sov	26.01.2026	4 775 000	**5 000 000**	101 592	5 101 592	**145 760**

- Lys og innbydende loftsleilighet i byggets øverste etasje
- Heisadkomst helt opp
- Rolig beliggenhet med vinduer vendt mot stille bakgård
- Hyggelig stue med eikeparkett og plass til både sofa- og spisegruppe
- Store vindusflater som gir godt med naturlig lys
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Soverom med gode garderobeløsninger
- Garderobeskap i entré
- Praktisk kjellerbod medfølger

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.02.2016		02.02.2016	-	2 800 000	-	2 800 000	1
01.06.2012	12.06.2012	24.07.2012	1 890 000	1 900 000	273 263	2 173 263	
09.10.2009		09.10.2009	-	1 500 000	-	1 500 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble solgt for lenge siden. EV blir ikke riktig

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

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 487 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

6.8M
6.7M
6 680 000 Salgspris i snitt
6 600 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

152 890 Rosenborggata 12 Totalpris 5 045 383

129 223 HOMANSBYEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

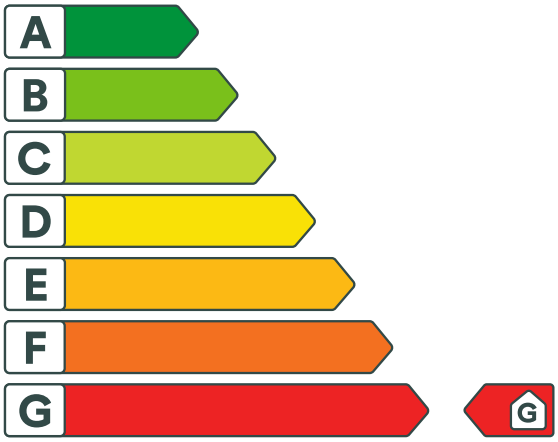
122 482 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Rosenborggata 12, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297011**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80518129**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **319**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0410**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **534,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **534,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 630 kWh**

Rosenborggata 12, 0356 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rosenborggata 12, 0356 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260076 . Vår ref.: 5355-1-405 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROSENBORGGT. 12 BL
Organisasjonsnr:	981579844
Andelseier:	Haakenstad, Julie Dyveke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	405
Adresse:	Rosenborggata 12, 0356 OSLO
Andelsnummer:	45
Gnr.	214
Bnr.	319
Borettsinnskudd:	Kr. 799 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90626902.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering
Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld på to av lånene. De to nedbetalingsdatoene har hovedforfall 01.06 og 01.12 . Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt restanse (evt. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter. F.o.m. 01.05.20 vil det kun være internett og ikke kabel-tv som er inkludert i felleskostnadene. Megler/ selger må kontrollere denne informasjonen ved salg, da dette kan endre seg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	114633043
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,04%
Restsaldo	35 025,00
Innfrielsesdato:	30.05.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207459925
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	841 300,00
Innfrielsesdato:	30.04.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207893560
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	1 689 155,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 357,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820745992; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820745992; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 114633043; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 114633043; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 357,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 079,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 862,-
Annen formue:	28 680,-
Gjeld:	45 768,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	114633043
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207459925
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207893560
Restsaldo:	45 383,70
Kapitalkostnader:	335,34
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 383,70,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hege Skjørestad, e-post:rosenborggt12@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5355
BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 17:30 og lukker 7. juni kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5355

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 17:30 , Teams. Se mer informasjon under "annen informasjon" i innkallingen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Generalforsamlingen gjennomføres med digital avstemning på Vibbo og med et frivillig informasjonsmøte i forkant på Teams.
Under følger informasjon til teams-møtet:

Møte-ID: 380 651 524 638 4
Passord: jY7Fn6FZ

Ring på telefon
+47 21 40 20 20,,868012708# Norge, Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hege Skjørestad og Ida Brenden er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 5355.pdf
2. 5355 Rosenborggt. 12 BL Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.
Honoraret er ikke endret og er det samme som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katarzyna Wanda Mazur
- Sara Orozco Bøe
- Theo Asprilla Haugvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katarzyna Wanda Mazur
- Theo Asprilla Haugvik

Styrets årsrapport

Forrige periode

- Skiftet ut alle lys i fellesarealer til LEDlys
- Fulgt opp løpende tjenester, som vaktmester, skadedyr og rasfareavtale
- Kontroll av fellesarealer
- Fulgt opp forsikringssaker for beboere
- Brannøvelse
- Fulgt opp henvisninger fra beboere
- Kontroll av varmtvannsberedere og rør. Planlagt utskifte av varmtvannsberedere
- Opprettet rørlegger-rammeavtale med Vinderen Rør
- Kontroll av vifter på tak

Planlegges for kommende periode

- Rense ventilasjonsanlegg
- Skifte ut varmtvannsberedere
- Trykkmåling i rør, evt. forbedre vanntrykket
- Endre på låneavtale

Økonomi

Borrettslagets økonomi vurderes kontinuerlig. Vi har alltid minst 3 mnd felleskostanader på bok for forsvarlig økonomistyring, pluss en buffer til uforutsette hendelser eller vedlikehold for å unngå å ta opp lån. Denne bufferen har gjort at vi ikke har måttet ta opp lån, hverken for utskifte av tak, lamper i fellesareal, eller nå for utskifte av varmtvannsberedere.

I dag har vi litt mer enn nødvendig på buffer-konto.

Borettslaget har tre lån, hvor to er IN-lån. Det tredje lånet er ikke et IN-lån og vi kan derfor legge inn større innbetalinger som ønsket, og også endre nedbetalingstid. Per nå har vi nedbetaling til juni 2043. Vi betaler lite i innskudd og mye i renter på dette lånet. Derfor ønsker styret å korte ned nedbetalingstid slik at innskuddet øker og rentene synker. Dette planlegger vi å gjøre med ved å ta i bruk det som nå er i overskudd på bufferkonto. Per i dag vil det ikke ha noe å si på felleskostnader hverken fra eller til. Men den samlede innsparingen dette gjør på renter år for år vil kunne redusere behovet for økning av felleskostnader.

Vi gjør vårt beste hvert år for å ikke sette opp felleskostnadene, samtidig som vi holder en forsvarlig økonomi for borettslaget.

BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12
ORG.NR. 981 579 844, KUNDENR. 5355

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**286 109**	**544 315**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 014 753	296 926
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	10 491
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-469 991	-476 758
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-51 693	-88 865
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**493 069**	**-258 206**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**779 178**	**286 109**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	834 868	563 335
Kortsiktig gjeld	-55 690	-277 226
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**779 178**	**286 109**

BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12
ORG.NR. 981 579 844, KUNDENR. 5355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		516 555	513 850	514 200	498 336
Innkrevde felleskostnader	2	1 879 824	1 738 608	1 877 800	1 879 664
Andre inntekter		0	3 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 396 379**	**2 255 958**	**2 392 000**	**2 378 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	0	-10 491	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 643	-11 351	-8 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 415	-90 738	-96 182	-101 000
Konsulenthonorar	6	-11 763	-171 359	-20 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-239 060	-749 126	-154 500	-205 000
Forsikringer		-163 808	-141 847	-152 800	-165 000
Kommunale avgifter	8	-251 558	-216 534	-256 000	-284 000
Energi/fyring		-104 064	-118 264	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 736	-131 247	-150 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-123 929	-124 421	-135 000	-142 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 248 075**	**-1 879 478**	**-1 287 982**	**-1 391 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 148 304**	**376 480**	**1 104 018**	**986 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		51 693	88 865	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 199 997**	**465 345**	**1 104 018**	**986 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 550	18 725	0	0
Finanskostnader	11	-207 794	-187 144	-217 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-185 244**	**-168 419**	**-217 000**	**-204 000**
ÅRSRESULTAT		**1 014 753**	**296 926**	**887 018**	**782 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 014 753	0		
Til annen egenkapital		0	296 926		

BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12
ORG.NR. 981 579 844, KUNDENR. 5355

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 090 000	36 090 000
Tomt		6 200 000	6 200 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 290 001**	**42 290 001**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 894	46 394
Andre kortsiktige fordringer	14	733	1 462
Driftskonto OBOS-banken		132 142	477 692
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 492
Sparekonto OBOS-banken		672 098	26 295
SUM OMLØPSMIDLER		**834 867**	**563 335**
SUM EIENDELER		**43 124 869**	**42 853 336**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital	15	11 729 313	10 714 560
SUM EGENKAPITAL		**11 733 313**	**10 718 560**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 209 866	3 731 550
Borettsinnskudd	17	28 126 000	28 126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 335 866**	**31 857 550**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 616	216 469
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		3 300	17 747
Påløpte avdrag		32 774	38 768
Annen kortsiktig gjeld		0	4 242
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 690**	**277 226**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 124 869**	**42 853 336**
Pantstillelse	18	46 831 000	46 831 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Rosenborggt 12

Hege Skjørestad/s/ Oscar Aldar/s/ Ida Brenden/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 879 824
Kapitalkostnader IN lån II	80 016
Kapitalkostnader på IN-lån	428 058
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 960
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	521
Overført til kapitalkostnader	-516 555
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 879 824**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 763
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 763**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 189
Drift/vedlikehold VVS	-14 055
Drift/vedlikehold elektro	-138 804
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 525
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 310
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-239 060**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-154 858
Renovasjonsavgift	-96 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-251 558**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 942
Vaktmestertjenester	-100 224
Andre fremmede tjenester	-10 426
Andre kontorkostnader	-1 905
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-123 929**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 805
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 803
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 942
SUM FINANSINNTEKTER	**22 550**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-37 198
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-56 830
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-109 745
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-21
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-207 794**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2000	36 090 000
SUM BYGNINGER	**36 090 000**

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.214/bnr.319.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2019	52 460	
Avskrevet tidligere	-52 459	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningkonto IN	733
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**733**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 930 429
Egenkapital fra IN tidligere år	3 051 088
Egenkapital fra IN 2024	51 693
Reduksjon EK fra IN	-2 303 897
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**11 729 313**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-2 003 844	
Nedbetalt tidligere	201 497	
Nedbetalt i år	47 464	
		-1 754 883
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2000	-14 160 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 072 064	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	398 820	
Nedbetalt tidligere, IN	2 089 355	
Nedbetalt i år, IN	20 145	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-579 616
OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2015	-2 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	347 645	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	23 707	
Nedbetalt tidligere, IN	961 733	
Nedbetalt i år, IN	31 548	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-875 367
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 209 866**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-28 201 000
Saldo 1.1	75 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-28 126 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 126 000
Pantelån	3 209 866
Påløpte avdrag	32 774
Beregnede IN-forpliktelser	798 884
TOTALT	**32 167 524**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 090 000
Tomt	6 200 000
TOTALT	**42 290 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MW285-HOIFF-N8D3E-170MU-IELEM-ZSFVA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-25 13:51:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MW285-HOIFF-N8D3E-170MU-IELEM-ZSFVA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.25
Selskapsnummer: 5355 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hege Skjørestad og Ida Brenden er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Katarzyna Wanda Mazur
- ☐ Sara Orozco Bøe
- ☐ Theo Asprilla Haugvik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Katarzyna Wanda Mazur
- ☐ Theo Asprilla Haugvik

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Organisasjonsnummer: 981579844
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 17:30 til 7. juni kl. 17:30 og møtet ble avholdt 4. juni 2025, Teams. Se mer informasjon under "annen informasjon" i innkallingen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Skjørestad og Ida Brenden er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.
Honoraret er ikke endret og er det samme som tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Katarzyna Wanda Mazur (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Theo Asprilla Haugvik
Katarzyna Wanda Mazur
Sara Orozco Bøe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Theo Asprilla Haugvik (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Theo Asprilla Haugvik
Katarzyna Wanda Mazur

Sendt ut 15. Januar 2026, med link til teamsmøte

Styret innkaller herved til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenborggata 12.

Tid: 20.01.2026 kl. 18:00
Sted: Teams

Bakgrunnen for innkallingen er behov for å velge ny vararepresentant til styret.

Saksliste

1. Åpning av møtet
2. Valg av møteleder og referent

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

   Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

4. Valg av ny vararepresentant til styret

   Styret anbefaler Cordelia Lervik Krohn som ny vara

   Forslag til kandidater kan meldes til styret i forkant av møtet, eller fremmes under generalforsamlingen.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å møte, da dette er et viktig valg for borettslagets videre drift.

Protokoll ekstraordinær generalforsamling 20.01.2026 kl 18:00

Borettslaget Rosenborggata 12.

Sted: Teams

Bakgrunnen for innkallingen er behov for å velge ny vararepresentant til styret.

Saksliste

1. Åpning av møtet
2. Valg av møteleder og referent

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

Vedtekt: Hege Skjørestad er valgt som møteleder

   Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtekt: Hege Skjørestad valgt som protokollfører. Oscar Aldar valgt som protokollvitne.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

5 personer er tilstede, hvorav 4 er eiere og er stemmeberettiget

Vedtekt: Forslag godkjennes med vanlig flertallskrav blant oppmøtte eiere.

4. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtekt: Innkalling og dagsorden godkjennes

5. Valg av ny vararepresentant til styret

   Styret anbefaler Cordelia Lervik Krohn som ny vara

Vedtekt: Cordelia Lervik Krohn velges enstemmig til verv som vararepresentant

Sted: Oslo

Dato: 20.01.2026

Møteleder og protokollfører: Hege Skjørestad



Protokollvitne: Oscar Aldar



Vedtekter
for
Borettslaget Rosenborggaten 12 Org. nr. 981579844

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rosenborggaten 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Rosenborggt. 12

INNLEDNING

Borettslaget tilhører borettshaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter.

Vedtekter, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Borettshaverne/andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne har også tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Endringer av gjeldende bestemmelser eller nye bestemmelser kan foreslås av styret, eller av lagets andelshavere. Forslag skal framlegges for og vedtas av styret, før de kan gjøres gjeldende.
1.2 Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt, og styret er etter vedtektenes §5 pliktig til å gripe inn ved overtredelse.
1.3 Brudd på gjeldende bestemmelser kan innklages til styret. Klagen må være skriftlig. Styret behandler klagen og tar de nødvendige aksjoner.
1.4 Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klage, kan medføre oppsigelse av leiekontrakten iht Husleieloven.
1.5 Skader som påføres borettslagets eiendom som følge av grov uaktsomhet eller overlegg, vil medføre krav om erstatning.

2 BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 09.00 (søn- og helligdager kl. 10.00) skal det være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles.
2.2 Boring, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing ol) skal ikke forekomme etter kl. 22.00 eller før kl 09.00 alle dager.
2.3 Musikkanlegg og –instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.
2.4 Toaletter og andre avløp må ikke benyttes til avfall som kan føre til forstoppelse av, eller skade på fellesavløp. Kjemiske stoffer som kategoriseres som spesialavfall må

ikke helles i avløp.
2.5 Det må ikke tas ting inn i leiligheten som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller lignende.
2.6 Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utslipp til friluft.
2.7 Borettslaget er ikke ansvarlig ved skader som oppstår ved feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller annet teknisk utstyr i leilighetene.
2.8 I den grad det oppstår skader som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring, må andelshaver selv bære økonomisk ansvar for dette. Andelshavere oppfordres til å tegne egen forsikring for innbo.
2.9 Vaskemaskiner og annet utstyr som skaper støy og/eller vibrasjoner, bør ikke benyttes i de perioder det skal være ro i leiligheten, jfr. pkt 2.1. Det skal generelt vises hensyn til naboer ved bruk av slikt utstyr, og det påligger beboer å sikre at unødig støy/vibrasjon ikke oppstår.
2.10 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedvannkranen for leiligheten befinner seg.
2.11 Beboerne plikter å tilse at utdelt brannslange eller brannslokningsapparat til enhver tid er lett tilgjengelig og funksjonsdyktig. Montert røykvarsler skal til enhver tid være operativ.

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 Gjenstander som hensettes uten styrets samtykke, kan fjernes uten varsel for eiers regning.
3.2Dører til kjellere skal holdes låst.
3.3 Det må ikke oppbevares gjenstander i de private bodene som kan være brannfarlige, tiltrekke seg skadedyr, skape lukt eller lignende.
3.4 Det skal ikke hensettes private gjenstander utenfor de private bodene uten styrets samtykke. Overtredelse medfører at gjenstandene fjernes eiers regning.
3.5 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensetting av private gjenstander.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Generelt
4.1.1 Mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager (09.00 på søn- og helligdager) skal det vises hensyn til beboernes nattero.
4.1.2 Barn og mindreårige må ikke utstyres med verktøy som kan medføre at det gjøres skadeverk på lagets eiendom. Det påligger alle voksne beboere å påse at skadeverk ikke skjer.
4.1.3 Det påligger alle brukere av fellesområdene å vise hensyn til andre brukere, og spesielt de minste.
4.1.4 Skadeverk, tagging ol skal umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.
4.1.5 Det påligger alle beboere å holde uteområdene fri for søppel.
4.1.6 Det er **strengt forbudt** å legge ut eller kaste mat eller avfall til dyr på borettslagets område.
4.2 Bilkjøring og parkering

4.2.1 Innkjøring på lagets indre område kan kun skje for kortvarig av og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret.
4.2.2 Parkering er ikke tillatt på indre område.
4.3 Sykkelparkering
4.3.1 Sykler som hensettes utendørs, skal hensettes i de oppsatte sykkelstativer.
4.4 Avfallsoppsamling
4.4.1 Husholdningsavfall må ikke hensettes på balkonger eller andre steder utendørs. Dette pga lukt og fare for å tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr.
4.4.2 Spesialavfall skal avhendes på dertil egnede steder som f.eks offentlige oppsamlingssteder.
4.4.3 Papir skal kastes i papircontainerne.
4.4.4 Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet enn husholdningsavfall. Unntak gjelder dersom borettslaget stiller container til disposisjon.

6 VEDLIKEHOLD

5.1 Innvendig vedlikehold
5.1.1 Andelshaver er ansvarlig for tekniske installasjoner inne i leiligheten og plikter å holde disse i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Inngrep i felles anlegg for kabel-TV, bredbånd, telefoni og lignende er ikke tillatt.
Andelshavers ansvar omfatter:
- For rørinstallasjoner: All installasjon inne i leiligheten, til og med leilighetens hovedvannkran. Vannlås og avløpsrør fra vask/kum til sluk eller fast avløpsrør. Sluk i badgulv.
- For elektriske installasjoner: All installasjon inne i leiligheten samt sikringsskapet.
- For telefoni: All installasjon inne i leiligheten til koblingspunkt for innkommende signalkabel.
- For kabel-TV/bredbåndsaksess: All installasjon i leiligheten til og med kontaktboks for innkommende signalkabel.

5.1.2 Rehabilitering og/eller ombygging av bad skal utføres fagmessig og iht Våtromsnormen. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen. Det må spesielt påses at sluk tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og at membran er fagmessig montert.
5.1.3 Ved rehabilitering av kjøkken skal andelshaver påse at rørinstallasjon og spesielt vaskemaskininstallasjon er fagmessig utført. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.
5.1.4 Overflaterehabilitering, dvs. maling, tapetsering, listing ol. samt utskiftning av dører og trapperekkverk, kan utføres fritt.
5.2 Utvendig vedlikehold
5.2.1 Utvendig vedlikehold forestås i sin alminnelighet av styret v/vaktmester eller innleide håndverkere. Det er likevel andelshavers plikt å utføre de utvendige vedlikeholdsoppgaver som er pålagt gjennom disse bestemmelser, eller som

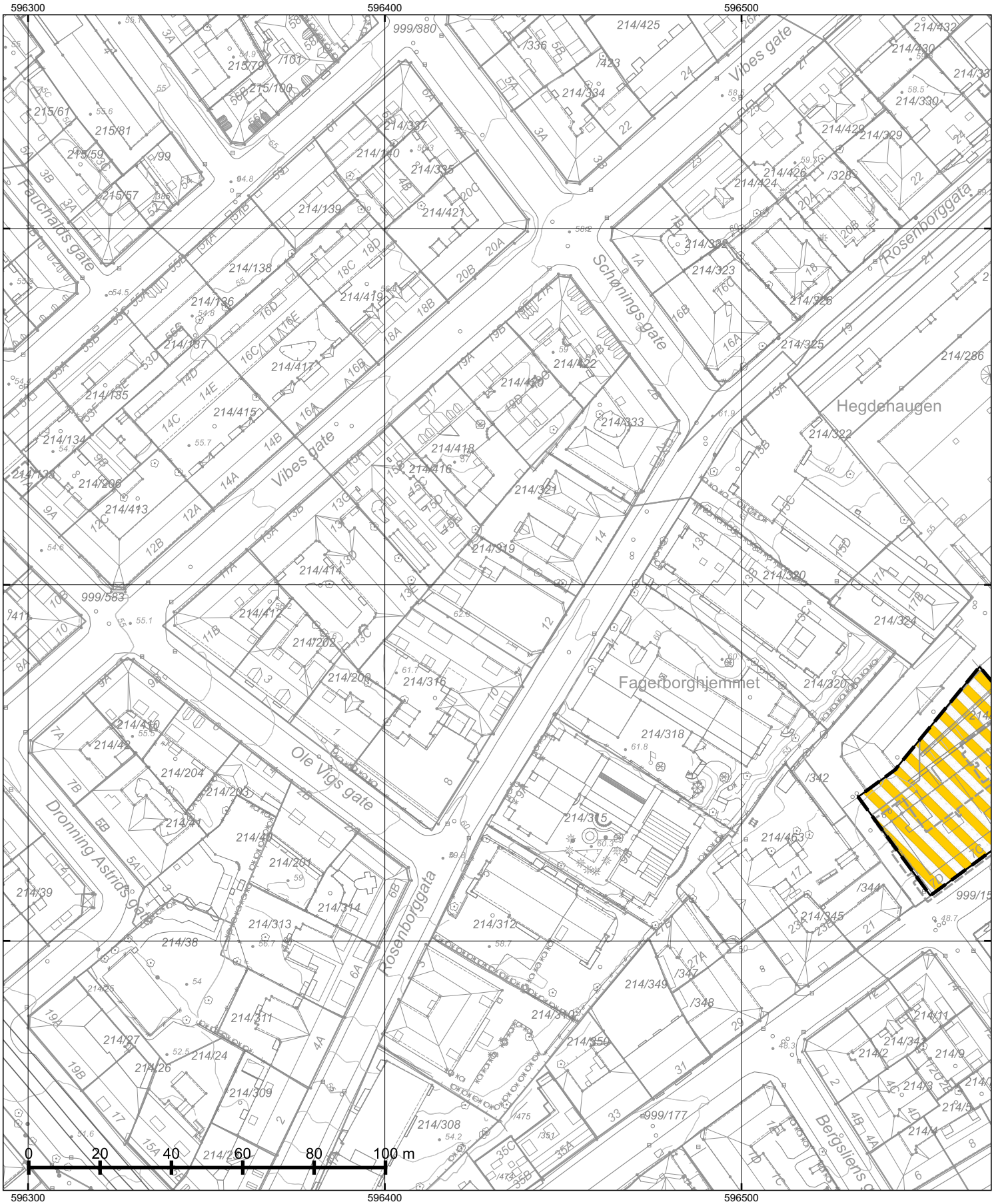
vedtas utført som dugnad.

7. DYREHOLD

7.1 Det er tillatt å anskaffe og holde hund/katt i borettslaget. Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund/katt forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser:

- *Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.*
- *Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.*
- *Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.*

7.2 Dersom det kommer berettigde klager over dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte , forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke oppnås. Styret avgjør i tvistetilfeller om en klage er berettiget.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

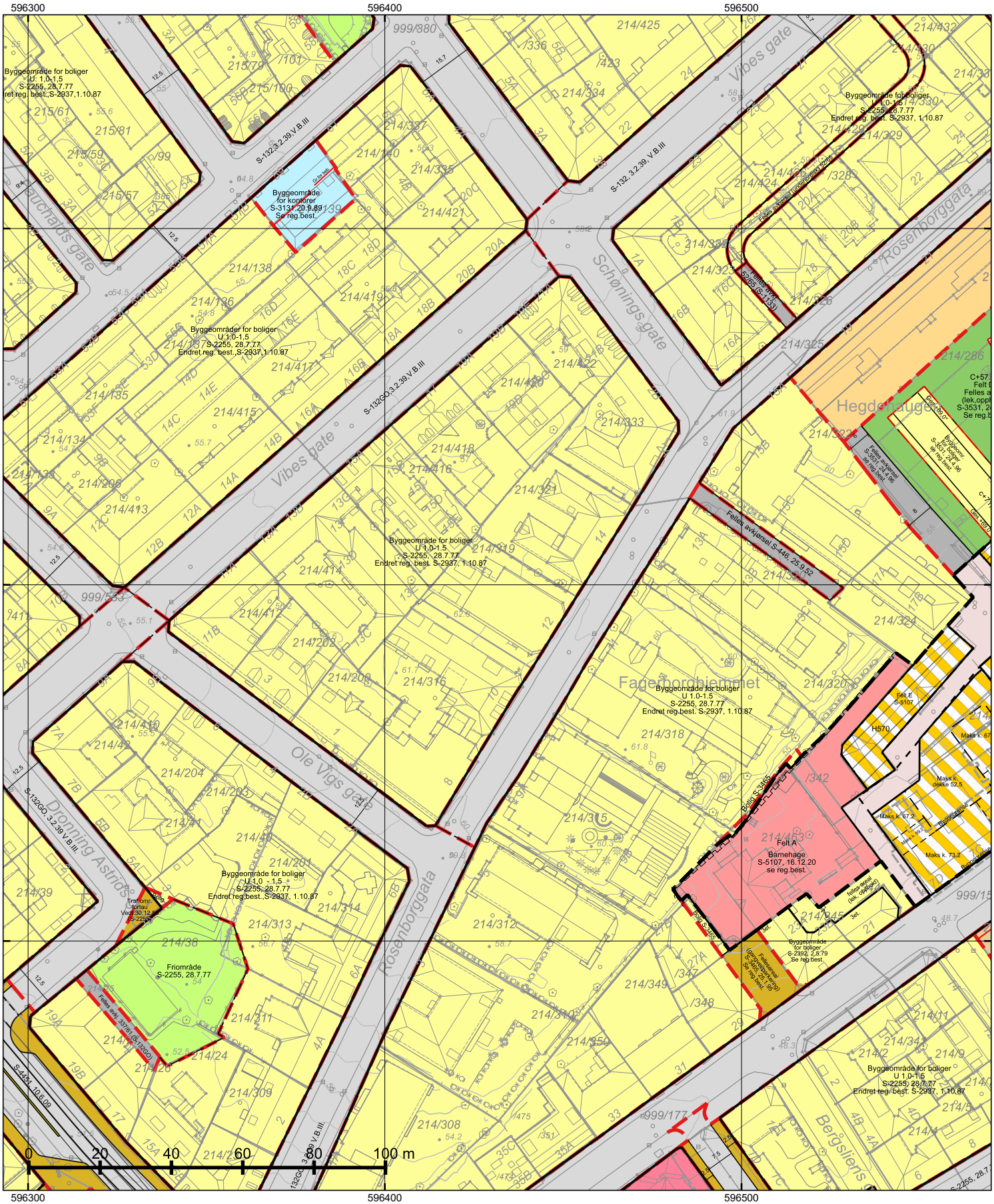
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156082/ 86530554
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/319

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

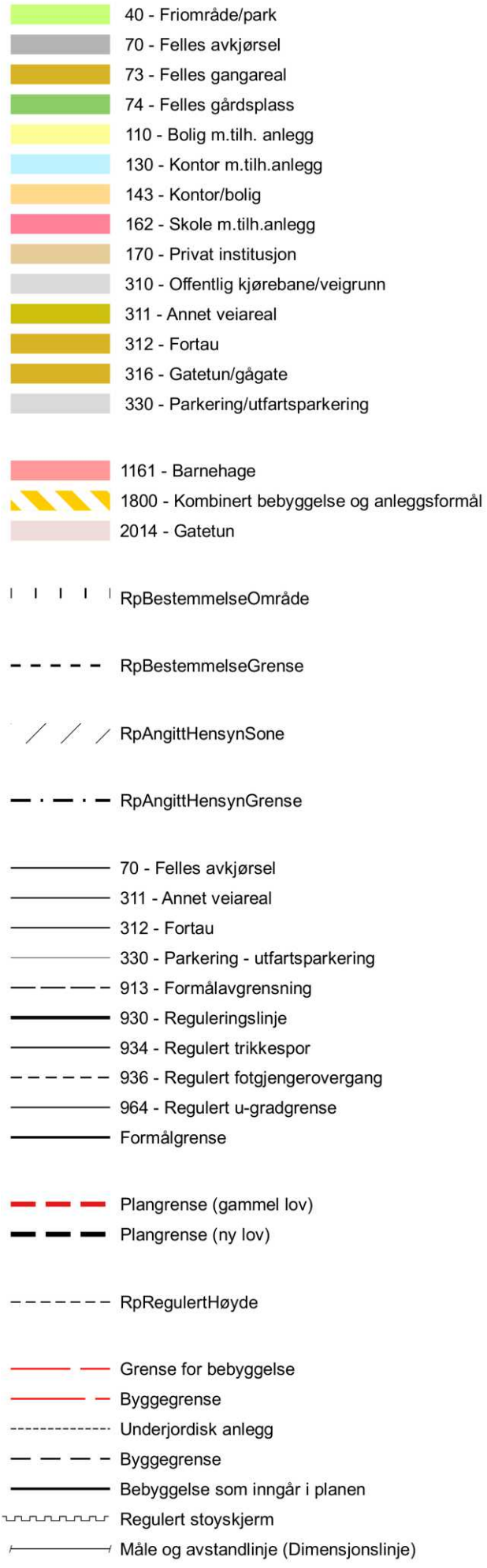
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

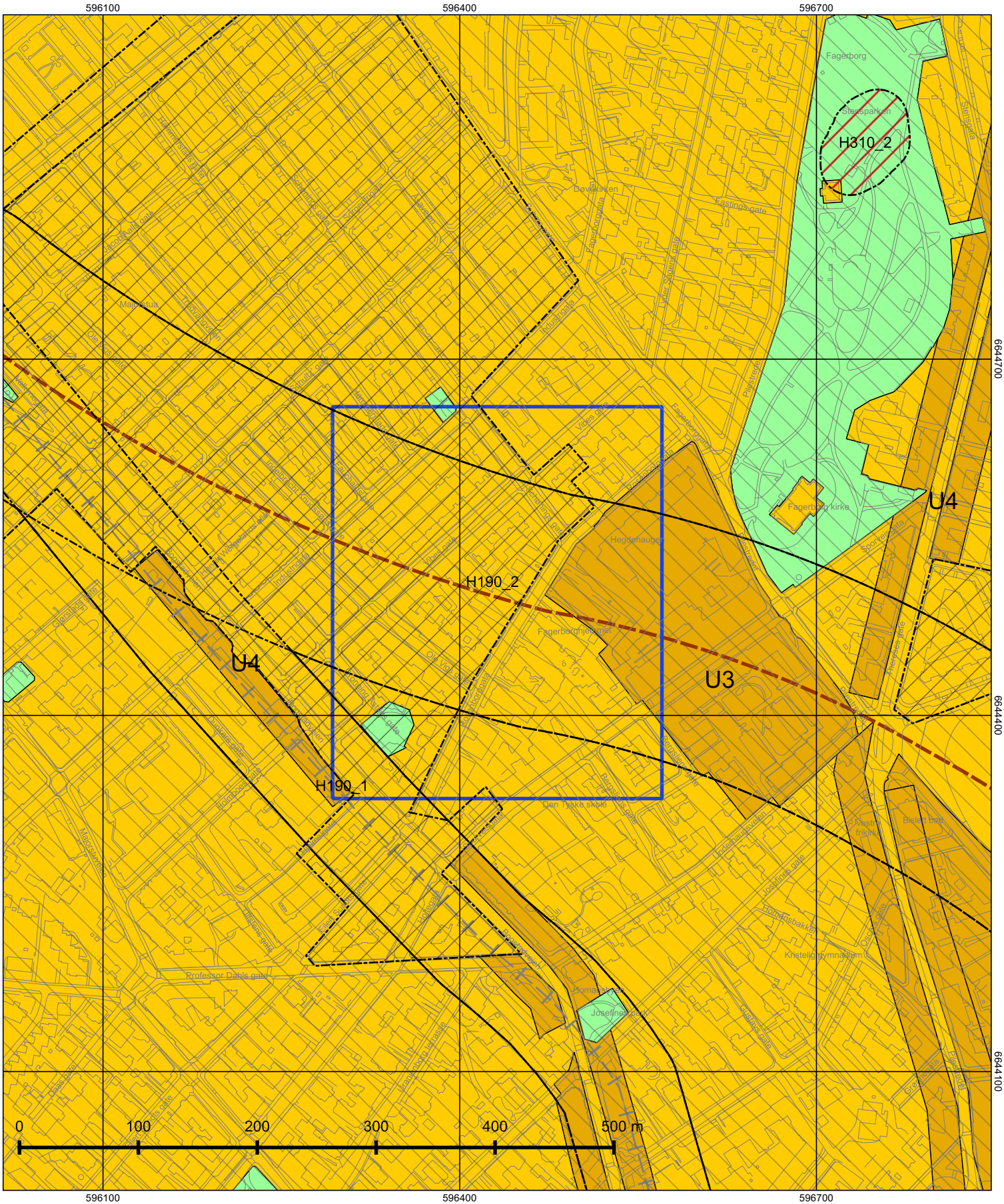
PlottID/Best.nr: 156082/ 86530554
Deres ref.:
Adresse: Rosenborggata 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/319

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156082/86530554
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
ROSENBORGGATA 12

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530554
9128605

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 319

Vi viser til bestilling av 20260415 for ROSENBORGGATA 12.

GNR. 214 BNR. 319

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1973.

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

832 m²

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

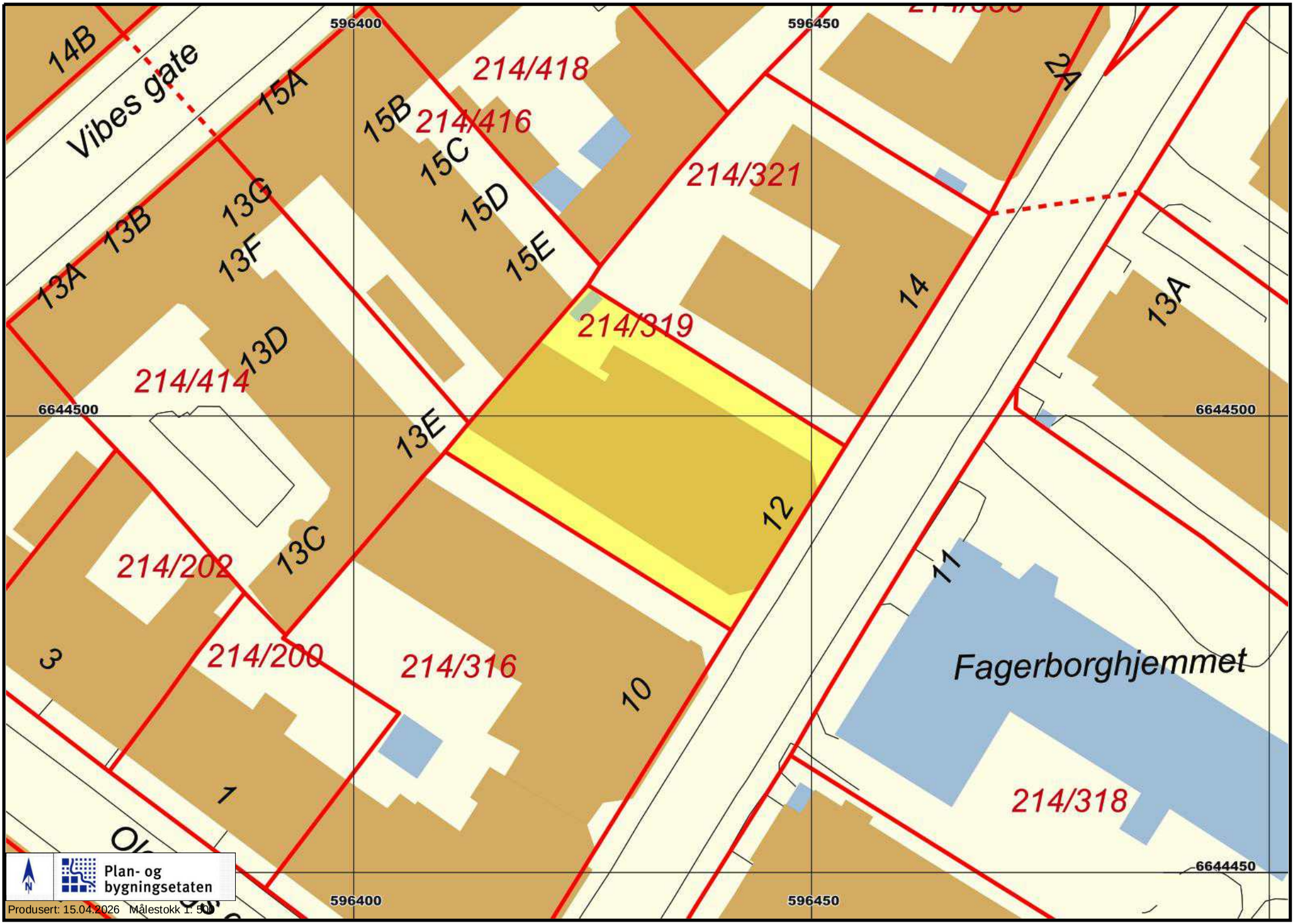
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596400
596450
6644500
6644450
14B
Vibes gate
15A
15B
15C
15D
15E
214/418
214/416
214/321
13G
13F
13B
13A
13D
214/414
214/319
14
13A
13E
12
13C
214/202
214/200
214/316
10
11
Fagerborghjemmet
214/318
3
1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1: 500

Rosenborggt. 12

Inv. 12/1894

Våningshus

V. D. J.-No. 12/94
5 Bilag. + 2 Bilag.

228/94 · 279/94 = 301/94

10 Anmeldelser
4 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Taaningsbuen

paa Matr.-No. 12 Rosenborggaden

Indleveret 19 Januar 94 Attesteret 4. 5. 95.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania 19de Januar 1894
Chr. Linthoe

29/94

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gaulis.

Oversendes Hr Stadsarchitekten. Man har ikke villet fremme nærværende Sag til Behandling, da man antog, at der burde leveres et Snit gjennem Bygningens smaleste Del (jvf. Regning ang. ved O P)
Uagtet saavel Anmelder som Tegner er blevet krævet og anmodet om at fremme et saadant, har man endnu intet modtaget. Man skal derfor henstille til Hr Stadsarchitektens Afgjørelse hvorvidt det begjærte Snit kan anses overflødig.
Christiania den 3 Februar 1894
Chr. Linthoe

228/94 Efter § 3 skal Anmeldelsen ledsages af behørig Tegning; de forliggende Tegninger mangle de behørige Facader hvorfor Sagen tilbagesendes med Begjæring om at saadanne maa blive vedlagt. Forinden kan Sagen ikke fremmes

Christiania 5te Februar 1894
G. Bull

Oversendes den øverste Brandinspektør.

Intet at bemærke ved Primtermen. Anmeldelsen
anbefalles til Approbation. -

Christiania 7 Februar 1894.
Aem. Lindtvedt.

A 41
94

Returneres hr. Stadskondukteuren.
Intet at bemærke ved primtermen.
Kristiania 8de Febr. 1894

179-94-I

G. A. Bentzen

279/94 Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 10de Februar 1894

G. Bull

179.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de
i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Be-
stemmelser nedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 13 Februar 1894.

O. M. Andersen

Approveret

30/94 Approberes naar Trappen Tindfores af Jern eller Sten.
Stadsingeniørens Bestemmelser vedrørende Anmel-
delsen til Efterretning

Kristiania 14de Febr 1894

G. Bull

J.-No. 228/94

V. D J.-No. 12-94
Bilag.

179-94-I

Bygningsanmeldelse

til Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 12

Fasanveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 434,50 □ Meter i 3. Etager, □ Meter i ... do. } tilsammen: 434,50 Kvdr.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) . . . . . 148,30 Kvdr.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høide: 12,90 Kvdr. Gadens Bredde: 15,65 Kvdr.

Etagernes Antal 3 (tre) Etager.

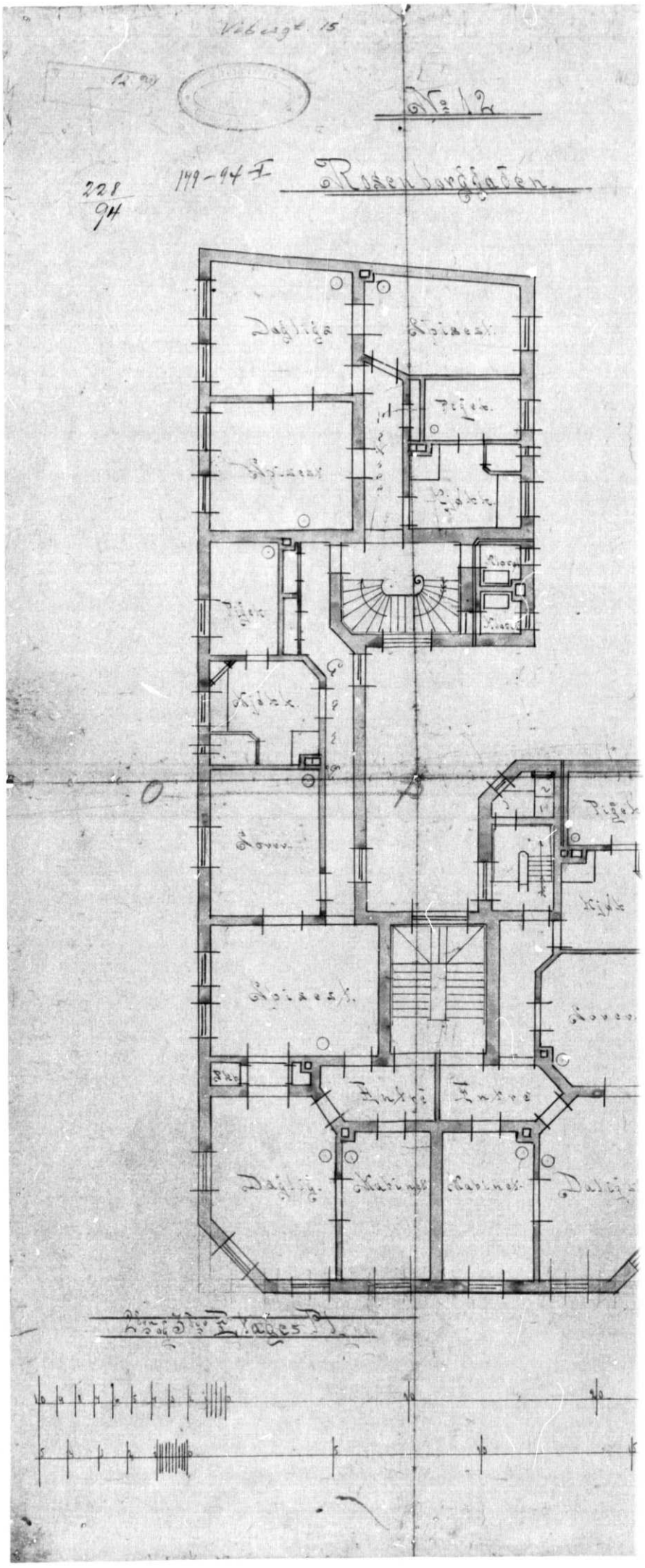
Etagernes Høide (§ 44) = 3,15 Meter.

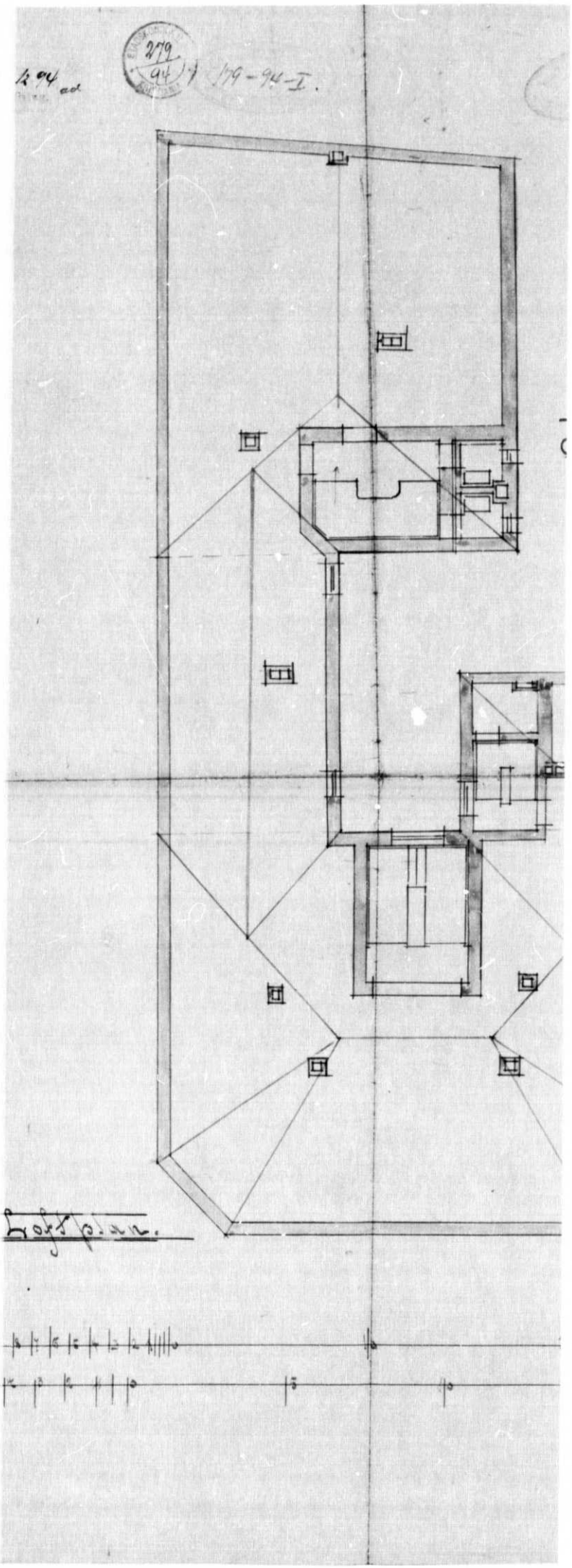
Fundamentering (§ 26) Bygningen opføres paa Fundament af Granitmur.

Grundbeskaffenhed

Isolation (§ 25) Murene isoleres overalt under Jorden Dykkelag mod Fugtighed.

Drainering Grunden drageres rundt alle Gjennemgange med 6" Drainrør til Klaken.


Vibergt. 15
228
94
149-94 F
Rosenborggaten
Plan af 1ste Etage


roof plan.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Gunnar Svein Ulvestad
Ridderkleiva 58 F

1370 ASKER

Dato: 20 SEPT. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9401028-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Oskar Solheim Leif | Arkivkode:

Byggeplass:	Rosenborggata 12	Eiendom:	214/319//0
Tiltakshaver:	Rosengård AS c/o Sewell	Adresse:	Bogstadveien 50, 0366 Oslo
Søker:	Sandaas og Andersson AS	Adresse:	Bogstadveien 46b, 0366 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

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

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

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

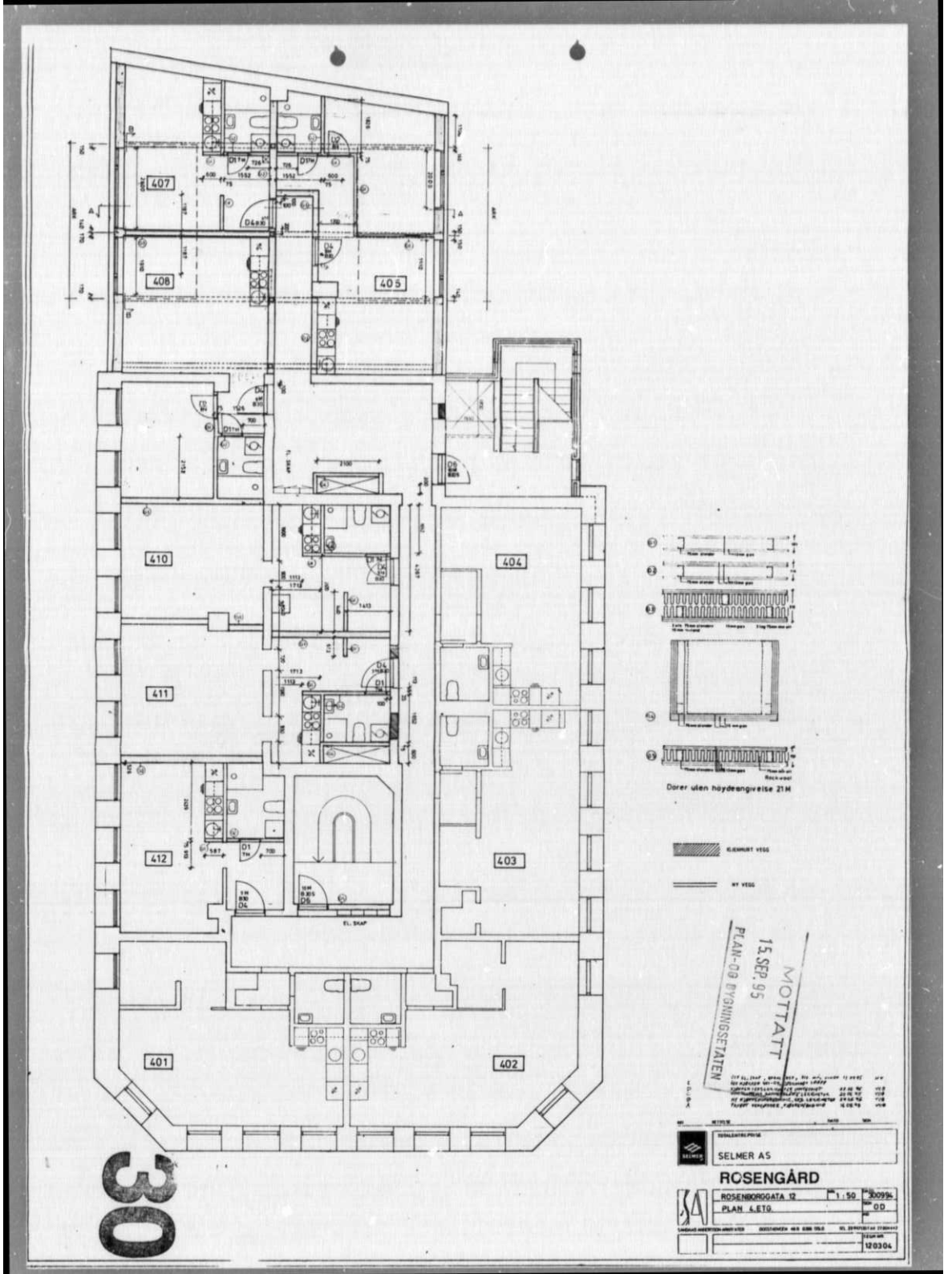
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Emilie Stang
Seksjonsleder

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

Kopi til: Selmer ASA, Divisjon Bygg, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo


407
408
405
410
404
411
412
403
401
402
Dører uten høydeangivelse 21M
MOTTATT
15. SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
PLAN 4.ETG
1 : 50
20099
DD
120304

03

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOCKELIE BYGG AS
Forneburingen 11
1360 FORNEBU

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201501871-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tone Temtemoen	Dato: 26.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSENBORGGATA 12	Eiendom:	214/319/0/0
Tiltakshaver:	Per Heyerdahl C/O	Adresse:	Rosenborggata 12, 0356 OSLO
Søker:	BOCKELIE BYGG AS	Adresse:	Forneburingen 11, 1360 FORNEBU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSENBORGGATA 12

Vi viser til søknad om ferdigattest av 17. mars 2015. Dokumentasjonen som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501871			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/12

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er sendt inn, og behandles av Plan- og bygningsetatens enhet for avfall, vei, vann og refusjon.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2015 av:

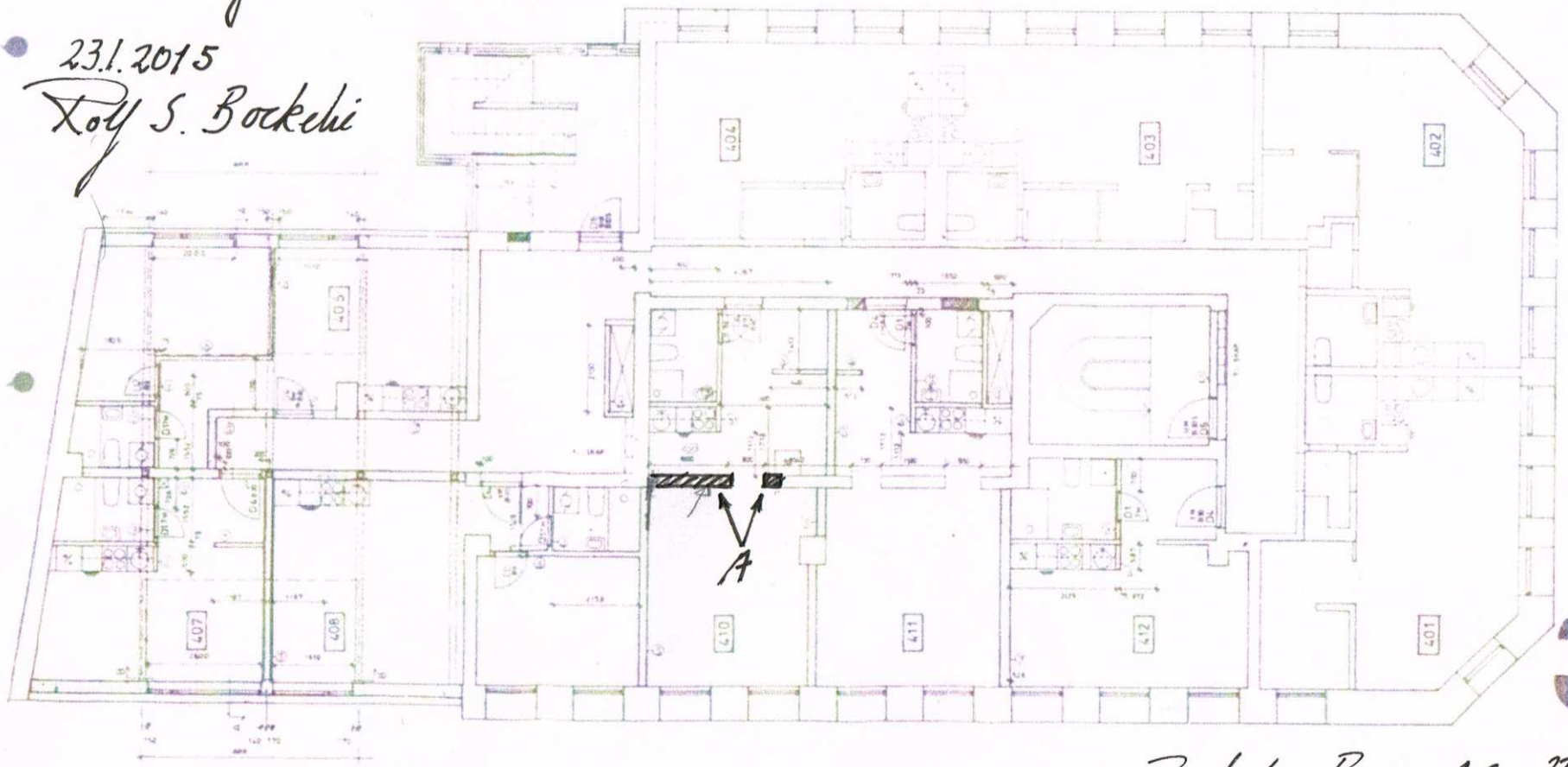
Tone Temtemoen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Per Heyerdahl C/O, Rosenborggata 12, 0356 OSLO, per.heyerdahl@gmail.com

E4- Plan riving

A- Objekter som søkes revet og bygget opp igjen med utvekslings-bjelke

23.1.2015
Roy S. Bockelie



MOTTATT
15. SEP. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
PLAN 4.ETG
1:50

30

Bockelie Bygg AS 23.1.15

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 214 Bnr.: 319 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Rosenborggata 12
Gatenr:	15963
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0356 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.04.2026 kl. 10.15

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

2000/30592-1/105 30.05.2000	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 42 290 000 Omsetningstype: Fritt salg BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12 ORG.NR: 981 579 844

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.

1996/24167-1/105 10.05.1996	OBLIGASJON

Beløp: NOK 14 160 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 319 FNR: 0 SNR: 1

2000/30598-1/105 30.05.2000 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 28 126 000
Panthaver: FRAMTIDIGE ANDELSEIERE V/OBOS EIENDOMSMFORV.
LØPENR: 5430007

2015/377090-1/200 30.04.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 240 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1442917-1/200 02.12.2019 15:02 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 300 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2901587-1/200 20.08.2020 14:05 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 005 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1891/954138-1/105 10.12.1891 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 319 FNR: 0 SNR: 1

1894/990819-1/105 10.02.1894	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 319 FNR: 0 SNR: 1
1972/515029-1/105 12.10.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 319 FNR: 0 SNR: 1
2000/14694-1/105 13.03.2000	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 6 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 7 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 8 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 9 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 10 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 26

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 41

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 56

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 316 FNR: 0 SNR: 70
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 319 FNR: 0 SNR: 1

GRUNNDATA

1856/900046-1/105 05.09.1856	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 54A
1997/72580-1/105 20.11.1997	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/1425 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 40/1425 SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 23/1425 SNR: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 44/1425 SNR: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 34/1425 SNR: 6 Formål: Bolig Sameiebrøk: 39/1425 SNR: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 25/1425 SNR: 8 Formål: Bolig Sameiebrøk: 43/1425 SNR: 9 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/1425 SNR: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 27/1425 SNR: 11 Formål: Bolig Sameiebrøk: 42/1425 SNR: 12 Formål: Bolig Sameiebrøk: 40/1425 SNR: 13

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29/1425
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1425
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1425
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425
SNR: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1425
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29/1425
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1425
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425

SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1425
SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425
SNR: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1425
SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1425
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/1425
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1425
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425

2000/25029-1/105 04.05.2000

OPPHEVELSE AV SEKSJONERING
Oppheving av:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1425
SNR: 3

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/1425
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1425
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/1425
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1425
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29/1425
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1425
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425

SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1425
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425
SNR: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1425
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29/1425
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1425
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1425
SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425
SNR: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1425
SNR: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1425
SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1425
SNR: 34
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 32/1425
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1425
SNR: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1425
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1425
SNR: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1425
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1425

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 981579844 Andelsnr.: 45

BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 18.05.2026 kl. 10.56

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

2016/16798-1/201 02.02.2016	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/421714-1/200 14.04.2025 10:05	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 700 000 PANTHAVER : STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 PANTHAVER : SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/420093-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

nr. 15029 / 1972
avskrift 12/10

Erklæring

vedrørende

Gnr. 214 Bnr. 319

Rosenborggaten 12.
Eiendom

Påbygg og innbygging av lysgård. 72/2147
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/9-72 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 74 pkt. 1

~~*byggeforskriftenes kap.*~~ §

~~*byplanvedtektene av*~~

i anledning: innredning på loftet uten adgang til heis.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 6/10. 1972.

MENIGHETSSØSTERHJEMMETS EIENDOMSSELSKAP A/S

Byggherrens underskrift.

MENIGHETSSØSTERHJEMMETS EIENDOMSSELSKAP A/S

Skjøteinnehavers underskrift.

I fr. attest heter her

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

ERKLÆRING OM ADKOMST

Nåværende og fremtidige eier (e) av Sameiet Rosenborggaten 8 og 10, gnr. 214, bnr. 316 i Oslo, har med dette evigvarende rett til adkomst med bil over Sameiet Rosenborggaten 12, gnr. 214, bnr. 319 i Oslo, på skravert område avmerket på vedlagte kart.

Denne erklæring kan tinglyses som en heftelse på gnr. 214, bnr. 319 og som en rettighet til gnr. 214, bnr. 316.

Det skal ikke svares vederlag for retten til adkomst.

Oslo, 29/12 1999

Eier av gnr. 214, bnr. 316

Mads Abelsp
Einar Skjervheim

Eier av gnr. 214, bnr 319

Rett kopi bekreftes:

OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

TINGLYST
DAGBOKNR.: 14694
13 MAR 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 14694 Tinglyst: 13.03.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

P:\ADV\ABE\ANNABE-561 24.09.99 981133

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
20 NOV 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 72580

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	214	319	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
971 094 494	Rosengård AS	

Doknr: 72580 Tinglyst: 20.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 1425 = nevner: 1425

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

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

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

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

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

6. Tegninger m.v.

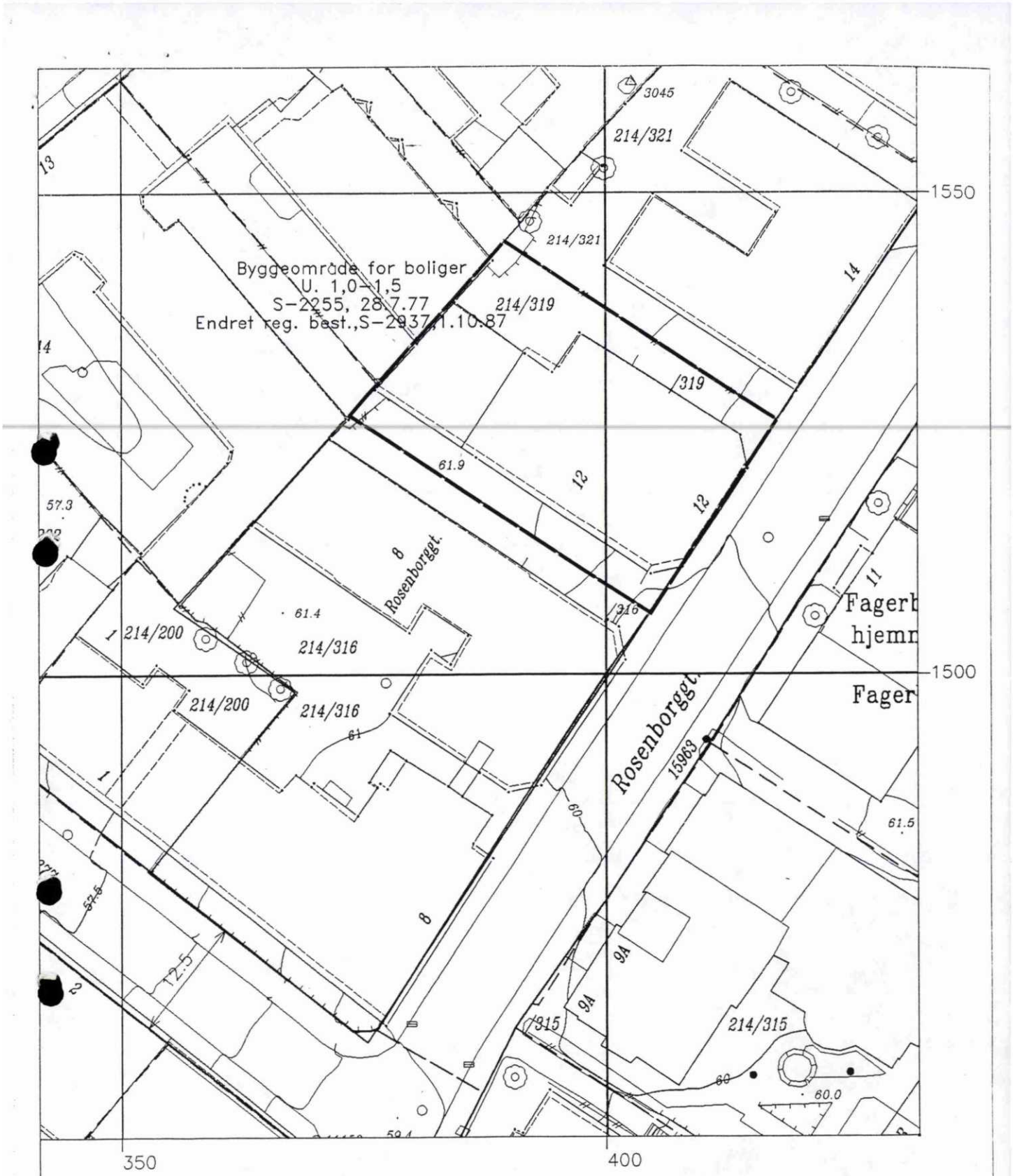
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 15/11-97	Mads Agerup Einar Skjerven



BYGGEOMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Annet	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådsvedtak som oppheves
Boliger med tilhørende anlegg	Offentlige bygninger	Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg ras–flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
Ambassade	Almennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Båndlagte fareområder	Kommunaltekniske anlegg grav– og urnelund	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme pmr.	Grense for bebyggelse	
Garasje i boligområdet		Fortau, gang– og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Frisiktsone ved veg	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	
Fritidsbebyggelse	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivfelt	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	
Forretning, kontor kino,teater o.l	Jord–og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

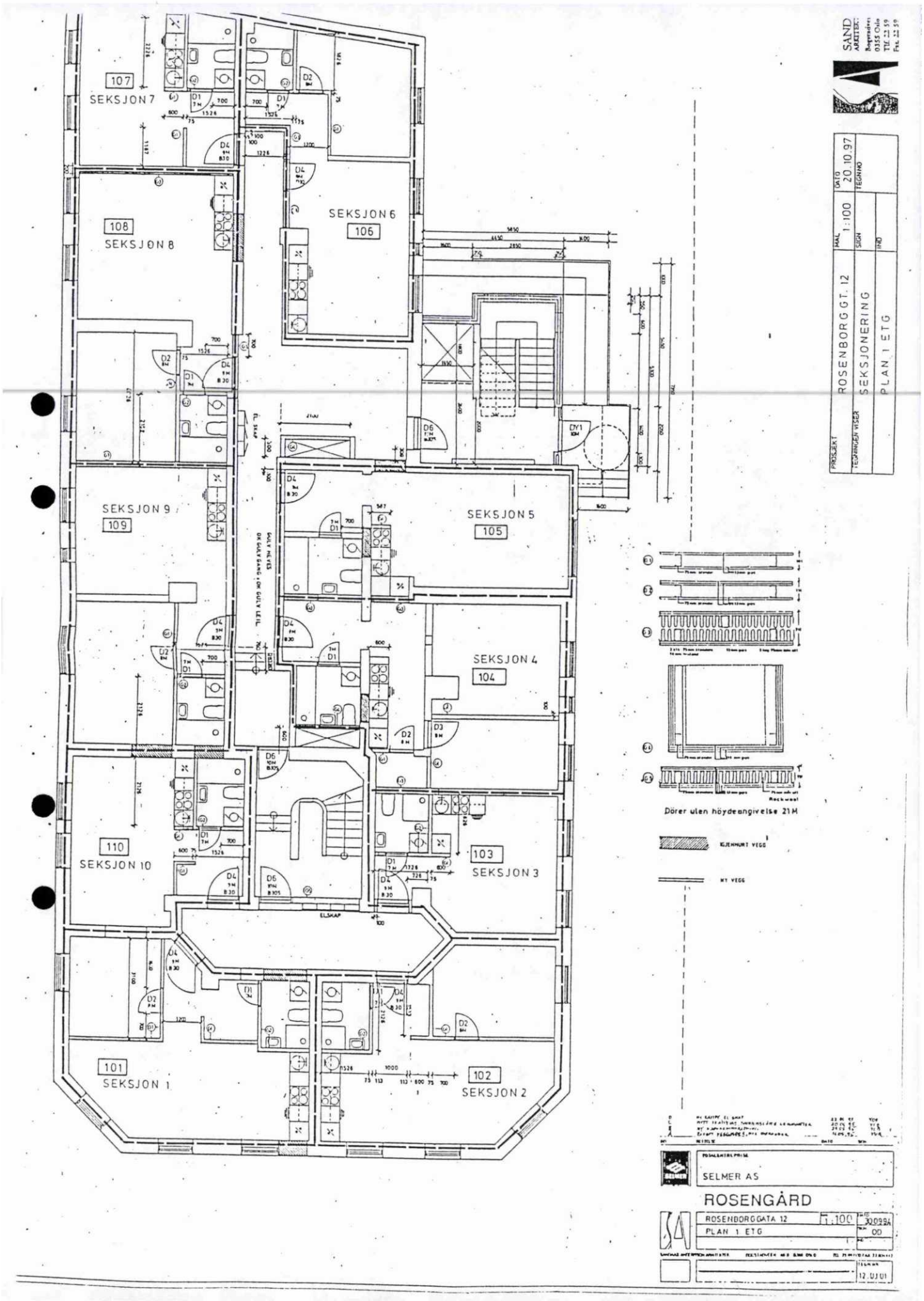
PLAN– OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

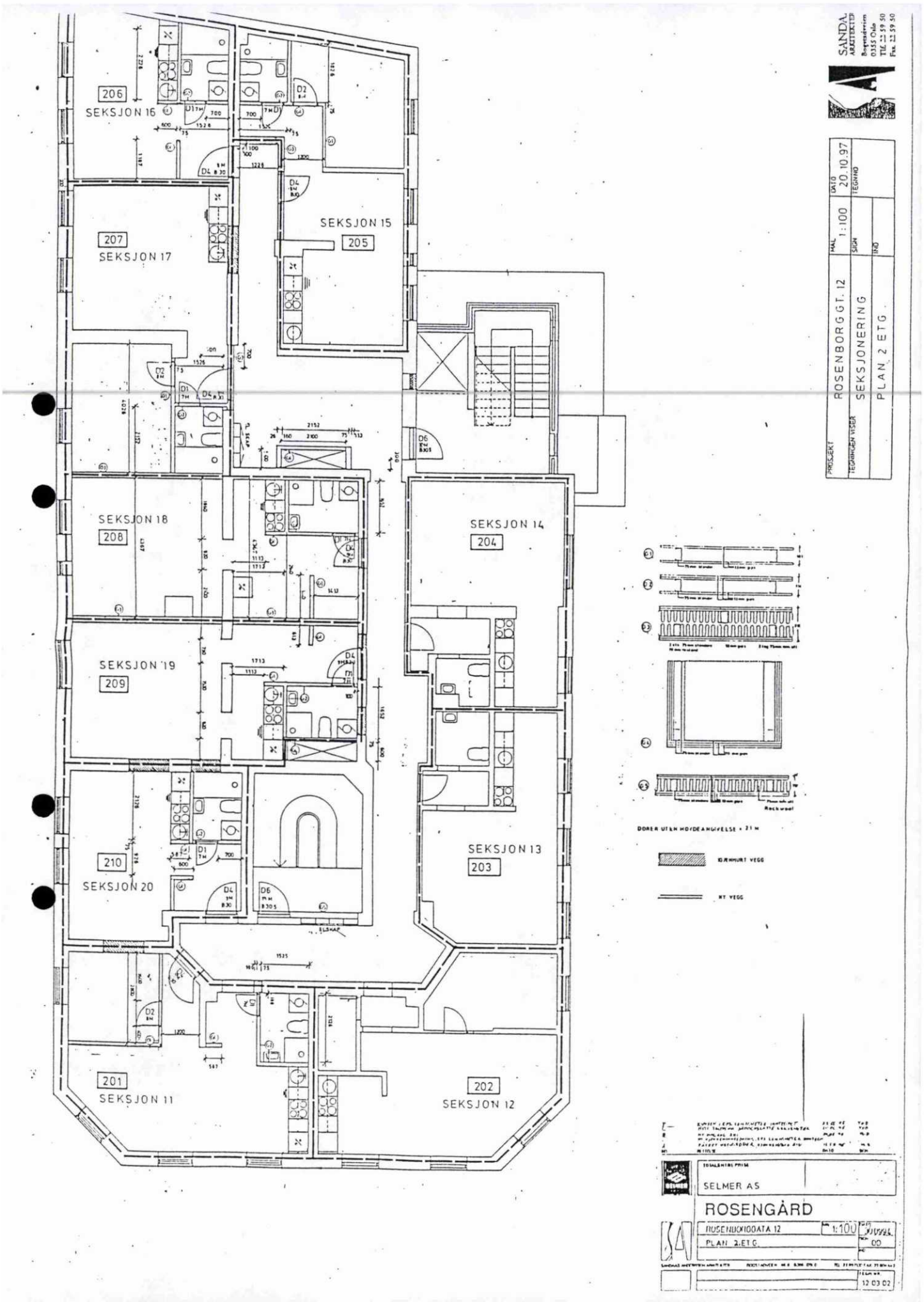
214/316, 319, gre

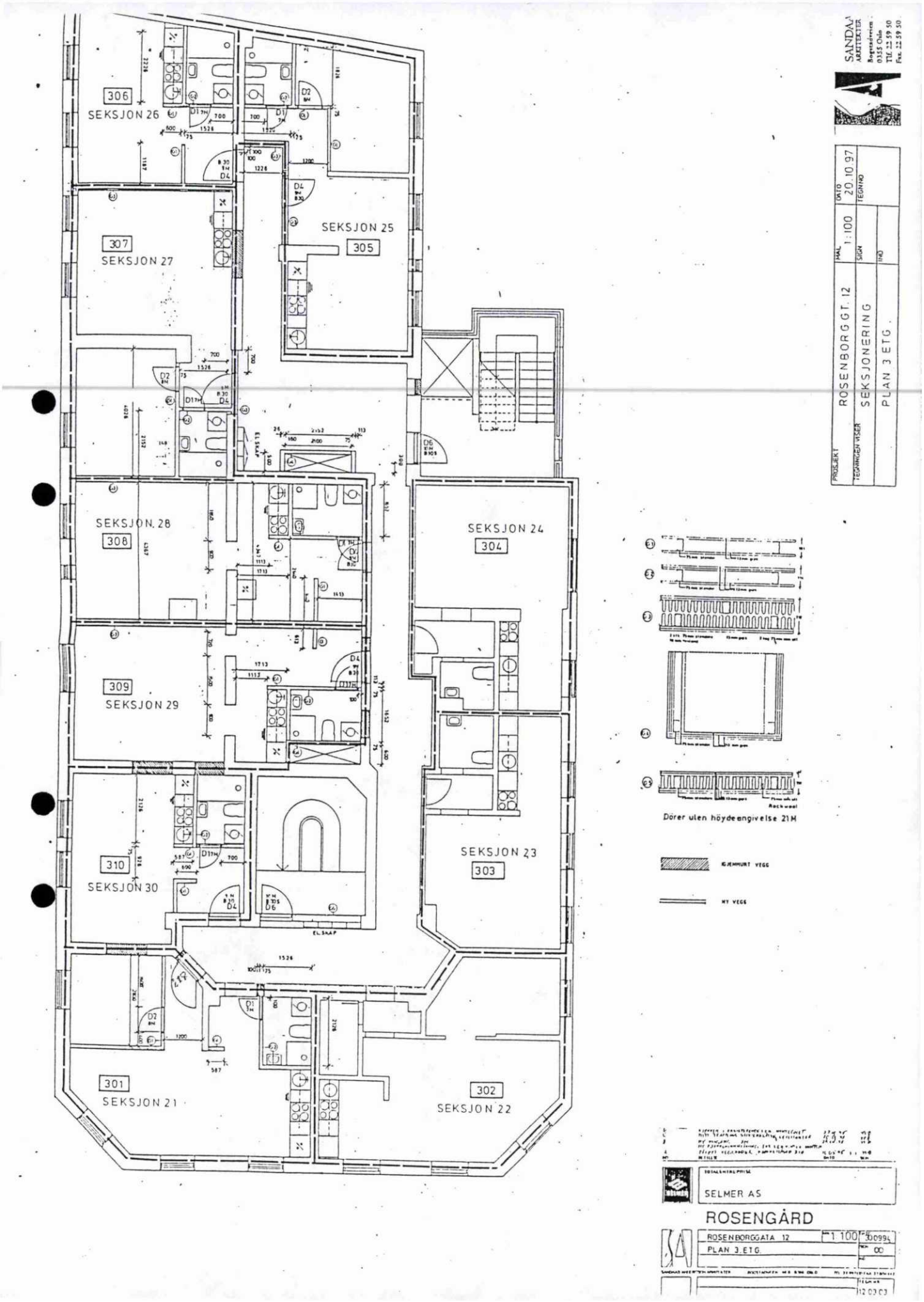
Bestillingsnummer 31923, Objektnummer 1

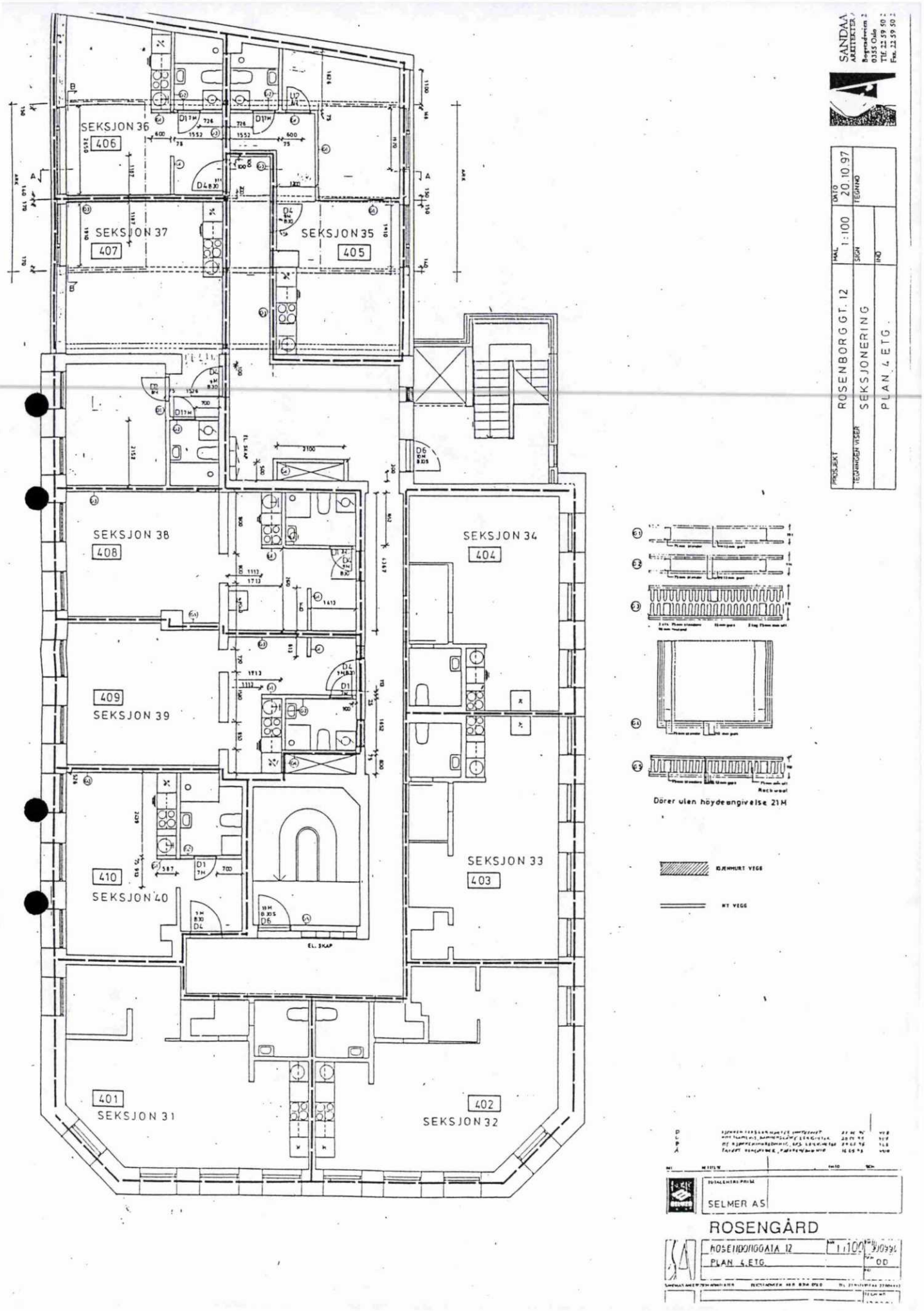
Dato: 16.10.97

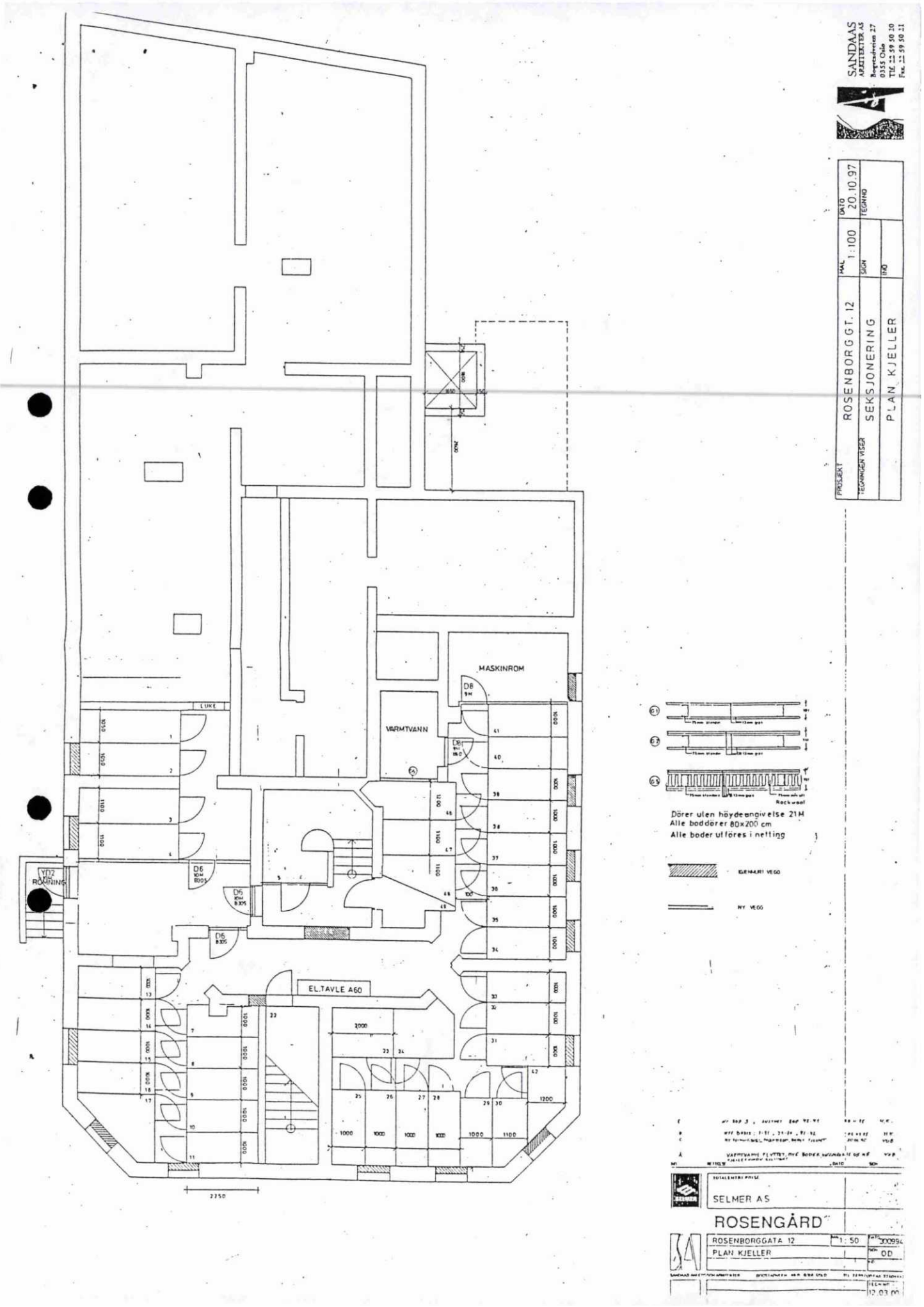
M 1:500


107
SEKSJON 7
108
SEKSJON 8
SEKSJON 6
106
SEKSJON 9
109
SEKSJON 5
105
SEKSJON 4
104
110
SEKSJON 10
103
SEKSJON 3
101
SEKSJON 1
102
SEKSJON 2
SAND
PROSJEKT
ROSENBORG GT. 12
TEGNINGENS INNHOLD
SEKSJONERING
PLAN 1 ETG
MÅL 1:100
DATO 20.10.97
Dører uten høydeangivelse 21M
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
PLAN 1 ETG
1:100


206
SEKSJON 16
207
SEKSJON 17
SEKSJON 15
205
SEKSJON 18
208
SEKSJON 14
204
SEKSJON 19
209
210
SEKSJON 20
SEKSJON 13
203
201
SEKSJON 11
202
SEKSJON 12
SANDA ARKITEKTER
DATO 20.10.97
MÅL 1:100
PROSJEKT ROSENBORGGT. 12
TEGNINGENS NAVN SEKSJONERING
PLAN 2 ETG
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
1:100
PLAN 2.ETG.
00
12 03 02


306
SEKSJON 26
307
SEKSJON 27
SEKSJON 25
305
SEKSJON. 28
308
SEKSJON 24
304
309
SEKSJON 29
310
SEKSJON 30
SEKSJON 23
303
301
SEKSJON 21
302
SEKSJON 22
SANDAA ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENBORGGT. 12
SEKSJONERING
PLAN 3 ETG.
1:100
20.10.97
Dører uten høydeangivelse 21H
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
PLAN 3.ETG.
1:100


SEKSJON 36
406
SEKSJON 37
407
SEKSJON 35
405
SEKSJON 38
408
SEKSJON 34
404
409
SEKSJON 39
410
SEKSJON 40
SEKSJON 33
403
401
SEKSJON 31
402
SEKSJON 32
SANDAA ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENBORGGT. 12
SEKSJONERING
PLAN 4 ETG.
1:100
20.10.97
Dører uten høydeangivelse 21H
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
PLAN 4.ETG.
1:100


SANDAAS
ARKITEKTER AS
PROSJEKT
ROSENBORG GT. 12
TEGNINGEN VISER
SEKSJONERING
PLAN KJELLER
MÅL 1:100
DATO 20.10.97
TEGNET
SIGN
IND
MASKINROM
VARMTVANN
LUKE
EL.TAVLE A60
YD2
ROMNING
D6
D5
D8
Dører uten høydeangivelse 21H
Alle boddører 80x200 cm
Alle boder utføres i netting
EIENDOM VEGG
NY VEGG
Rockwool
SELMER AS
ROSENGÅRD
ROSENBORGGATA 12
1:50
PLAN KJELLER
00

Skatteetaten

Dato
18.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 981 579 844 Andelsnr 45

Eiendommens adresse:

Rosenborggata 12, 0356 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 172 794
Som sekundærbolig:	kr 4 691 174

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Rosenborggata 12

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 32 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Bunnpris Bogstadveien	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

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Rosenborggata 12, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 319, andelsnr. 45 i BORETTSLAGET ROSENBORGGT 12 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
