

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 13 925,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 765 315,-
Felleskostn.: Kr 3 199,-
Årlig festeavgift: Kr 234 718,-
Selger: Helene Sletten Haraldsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 44/51 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 4
Andelsnr.: 171
Oppdragsnr.: 1006260071

Lys og sjarmerende 3-roms i klassisk bygård med perfekt beliggenhet. Utsikt mot frodig bakgård.

Dynekilgata 9B er en sjarmerende 3-roms med fin beliggenhet i klassisk gård på Rosenhoff. Leiligheten har en åpen og god planløsning med store rom og fin vindusrekke mot frodig bakgård. Leiligheten er for deg som ønsker moderne komfort kombinert med klassiske og sjelfulle detaljer. Her får du ikke bare en fantastisk leilighet, men også en rolig og tilbaketrukket beliggenhet mellom Torshovdalen park og Rodeløkka kolonihager.

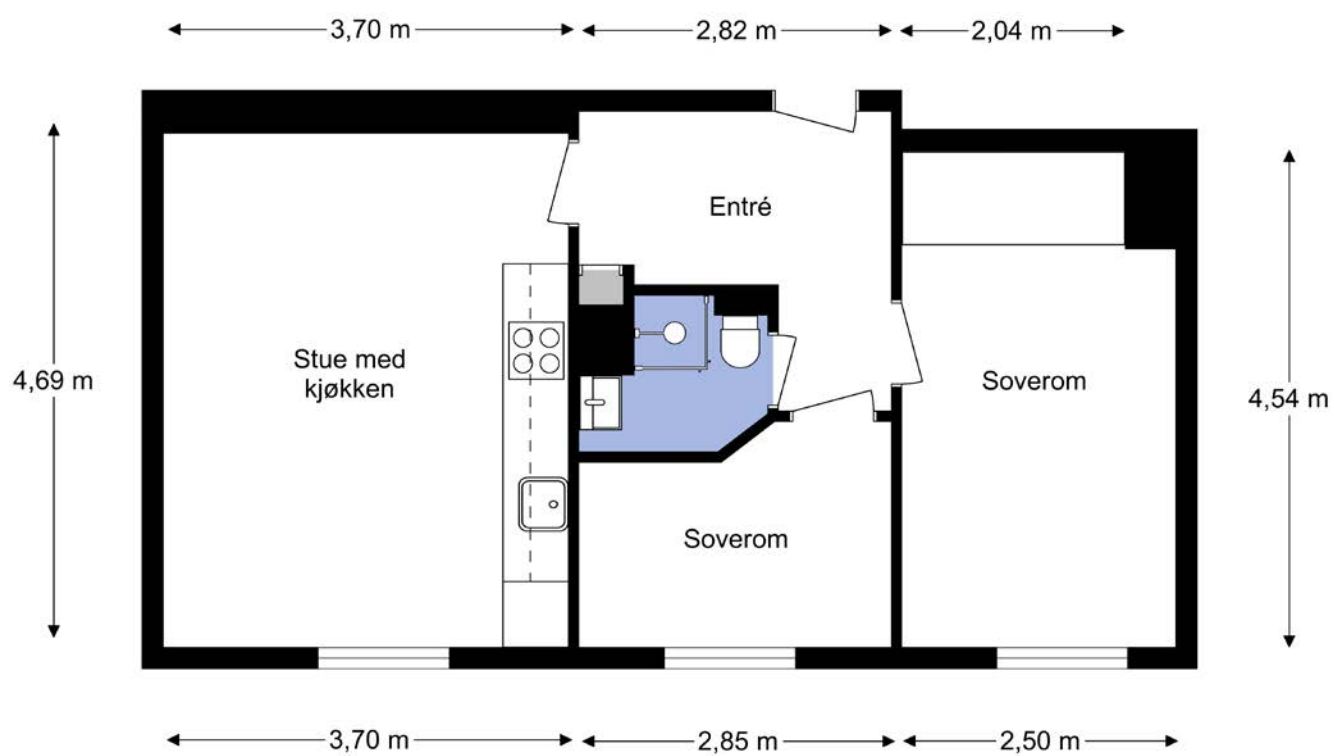
Høydepunkter:

- Vakker og ærverdig bygård
- Detaljer som god takhøyde, original teglsted og fine vinduer gir leiligheten særpreg
- Sentral beliggenhet med kort vei til "alt"
- En kjellerbod på ca. 7 m² og en loftsbod på 10 m² med skråtak
- Leiligheten vender mot idyllisk og rolig bakgård uten innsyn
- Ingen dokumentavgift
- Lave fellesutgifter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	165
Budskjema	174

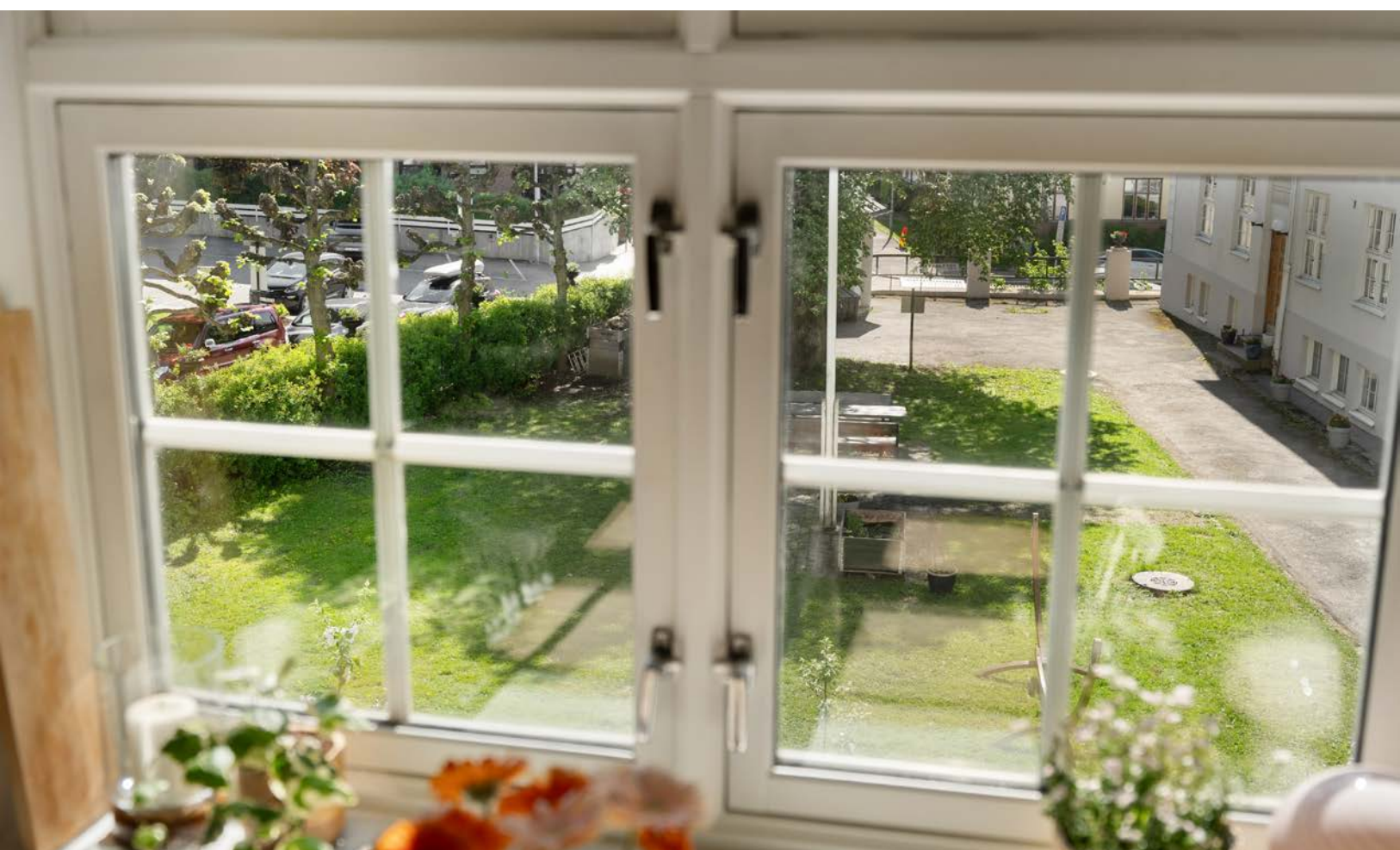


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Dynekilgata 9B





























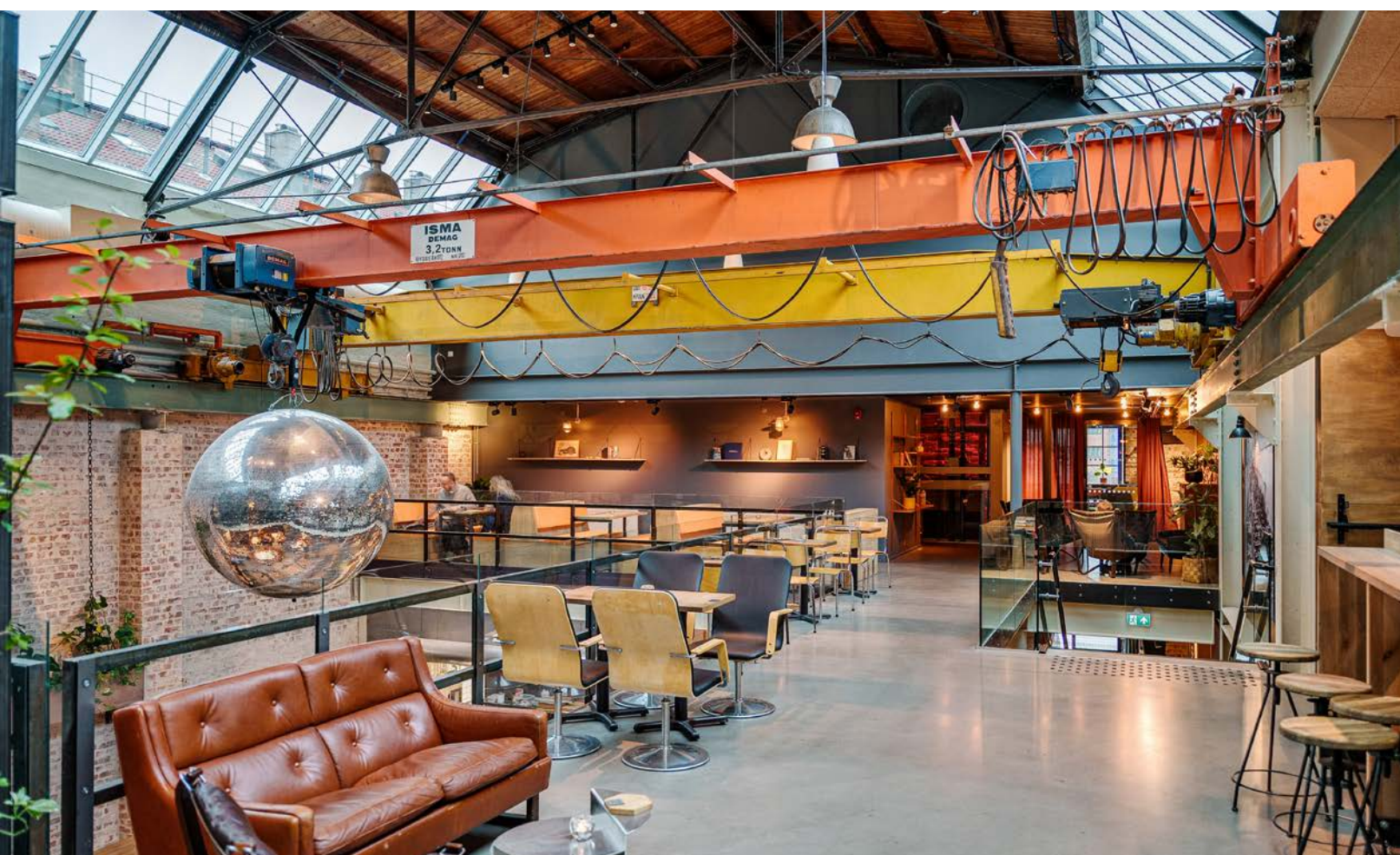














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 51 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kontor

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 7m², samt en loftsbod med gulvareal på 10m² og skråtak mot gulv.

Målbart areal i loftsbod = 0m², grunnet lav takhøyde

Bod arealer utgjør til sammen 7 m² BRA-E

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue,

det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken,

uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Bortfester: Oslo kommune

Regulering av festeavgiften skjer etter KPI. Grunneier har lovbestemt legalpant i

eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift.

Det gjøres oppmerksom på at den årlige festeavgiften er basert på fjorårets (2025) sin festeavgift.

Årlig festeavgift

Kr 234 718

Festekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og har de senere årene rukket å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Det nyeste tilskuddet er storstua Carls som åpnet dørene i januar. Her finner du både kafé, vinbar, sportspub og restaurant. Carls ligger vegg i vegg med Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega, apotek, fly chicken og kaffebrenneriet. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi, frisørsalong, blomsterforretning og vinmonopol. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både bakeriet Mjøl, Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan selvsagt også gjøres her, i ditt nye nabolag. Området kan by på flere forretninger som Lampemagasinet, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent.

Et kollektiv-knutepunkt

Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går bl.a. 20, 21, 28 og 30-bussen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål stadion, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 31 bussen, samt 17-trikken. 31 bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt hjørnet

Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Det nye Tøyenbadet skal bestå av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall. Med totalt sju bassenger og en vannflate på 2 700 kvadratmeter, er det nye anlegget Oslos største badeanlegg og gir et variert badetilbud.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Rodeløkka

Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Carl Berners Plass trikkestop (6 min gange):

- Linje 17

Københavngata bussholdeplass (6 min gange):

- Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30

Carl Berners Plass (8 min gange):

- Trikk: Linje 17

- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4

- T.bane: Linje 2 & 5

Oslo S (7 minutter med bil):

- Totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård i pusset mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i treframmer fra 1988.

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.05.2026 av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Det er en sprekk i en flis bak døen på badet. Den var slik når jeg kjøpte leiligheten i 2021.

Vi flyttet vaskemaskinen ut fra badet i 2021 (se beskrivelse lenger ned). Der vaskemaskinen stod ble det noen merker på gulvet når vi fjernet den. Ikke vært noe plaget av dette i ettertid. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: H20 VVS SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stua i 2021. (Dette fikk jeg godkjent av styret i borettslaget før jeg gjorde dette). Elektriker (Elektroinstallatøren Rælingen) gjorde alt det elektriske og rørlegger (H20 VVS SERVICE AS) gjorde alt knyttet til rør. Samtidig som jeg flyttet kjøkkenet i 2021 ble servanten på badet flyttet der vaskemaskinen stod tidligere. Det var H20 VVS SERVICE AS som utførte dette arbeidet, og la opp til at jeg kunne sette vaskemaskin på kjøkkenet. Jeg har kvitteringer på dette arbeidet. Når jeg flyttet inn fikk jeg opplyst at det var blitt gjort arbeid med å skifte stengekran på badet (utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS.)
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: H20 VVS SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stua i 2021. (Dette fikk jeg godkjent av styret i borettslaget før jeg gjorde dette). H20 VVS SERVICE AS la opp ny rør til nytt kjøkken, vaskemaskin og flyttet servant på badet. Jeg har kvitteringer på dette arbeidet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektroinstallatøren Rælingen

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stua i 2021. Elektroinstallatøren Rælingen gjorde alt det elektriske, satt opp to nye sikringer, samt at oppgraderte til et jordet anlegg. Har kvitteringer for dette arbeidet. Hadde i 2022 en kontrollør fra DLE – ikke funnet avvik.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, før jeg flyttet inn ble deler av loft i borettslaget gjort om til leiligheter.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, fikk opplyst da jeg kjøpte leiligheten at dette arbeidet ble utført av Bonum.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja, hadde i 2022 en kontrollør fra DLE – ikke funnet avvik.

Fra rapporten:

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 15.03.2022 i Dynekilgata 9B, 0569 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Helene Sletten Haraldsen

Innhold

Dynekilgata 9B er en sjarmerende 3-roms med fin beliggenhet i klassisk gård på Rosenhoff. Leiligheten har en åpen og god planløsning med store rom og fin vindusrekke mot frodig bakgård. Leiligheten er for deg som ønsker moderne komfort kombinert med klassiske og sjelfulle detaljer. Her får du ikke bare en fantastisk leilighet, men også en rolig og tilbaketrukket beliggenhet mellom Torshovdalen park og Rodeløkka kolonihager.

Høydepunkter:

- Vakker og ærverdig bygård
- Detaljer som god takhøyde, original teglsted og fine vinduer gir leiligheten særpreg
- Sentral beliggenhet med kort vei til "alt"
- En kjellerbod på ca. 7 m² og en loftsbod på 10 m² med skråtak
- Leiligheten vender mot idyllisk og rolig bakgård uten innsyn
- Ingen dokumentavgift
- Lave fellesutgifter!

Leiligheten er en lys og innbydende 3-roms med gjennomgående tidløse fargevalg og vinduer mot en frodig, rolig bakgård. Planløsningen består av entré, to soverom, stue, kjøkken og bad. Entréen har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, og videre åpner leiligheten seg opp i en romslig stue- og kjøkkenløsning med naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe. Kjøkkenet fra 2021 har stilrene sorte detaljer og kombinerer moderne komfort med leilighetens klassiske sjarm. Begge soverommene vender mot den stille bakgården og oppleves rolige og behagelige. Badet er av eldre standard, men fungerer fint i dag og gir samtidig gode muligheter for å sette sitt eget preg.

Standard

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Parkett, laminat og teppe.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater, strie og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:

profilerte dørblader i malt utførelse.

Dørblader, dørvidere og karmen,

fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

Bad generelt

Badet er bygget etter ukjent årstall, det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Badet fremstår med eldre konstruksjoner, oppgradering av våtrom med tettesjikt må påbregnes av ny eier.

Overflater, vegger og himling bad

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Overflater gulv bad

Gulvet er belagt med malt belegg.

Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Det er på badegulvet målt fall til dusjnisse, samt motfall på hoved gulv mot dør.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Sluk, membran og tettesjikt bad

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Det er uvisst hva slags type belegg/membran som er benyttet som tettesjikt i gulv, samt bak fliser på vegger.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Sanitærutstyr og innredning bad

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, overskap og wc.

Deler av innredning er fra 2021 med servant, underskap og speilskap.

Ventilasjon bad

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:

Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte i dørbled for tilluft.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig

Overflater og innredning kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea

fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.
innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Avtrekk kjøkken

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med Pex-rør,
det er montert Waterguard i benkeskap.

Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.
vanntilførsel i kasse bak wc er av eldre type.

Hovedstoppekran:

Kran er plassert i luke over wc,
kran er testet og fungerer tilfredstillende.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.

Varmtvannstank

varmtvannsbereder er bygget inn i vegg over wc.
Det er ukjent hva størrelse og kapasitet/ alder varmtvannsbereder har.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet vurdering, da takstmann hverken har kunnskap eller lov til å utføre
en fullverdig rapport. For mer informasjon, se "spørsmål til eier" i tilstandsrapport
vedlagt salgsoppgaven.

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 ikke vurdert utover visuell besiktigelse i

denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg,
anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til
å
oppdage ved visuell befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en
tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om
forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.
Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert sprekk i ytterste glass på kontor.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Innvendige overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene i gulvbord har løsnet,
og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.
I så fall må overflater demonteres,
for å komme til underliggende gulvkonstruksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad
2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i soverom.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder, det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot bad tar i karm.

Det er observert glippe mellom dørblad og karm mot stue

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Dørblad mot bad bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødig.

Ved å sette på en list i karm

vil dørblad mot stue tette mot karm.

Overflater vegger og himling på bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert riss og sprekker i fuger i dusjsone.

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Eier opplyser at det er noen merker etter feste av tidligere servant bak dagens speil.

Konsekvens/tiltak

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ut i fra alder på konstruksjoner,

bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,

for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner

vil kunne påføre større skader.

Overflater gulv på bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt på bad

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

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.

Ventilasjon på bad

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Naturlig ventilasjon må forbli

som det er med dagens løsning.

Avtrekk kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse. Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG settes ut i fra alder på vannrør i kasse på bad, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

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.

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,

da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Ventilasjon ellers

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper som sikkerhet for varmtvannsbereder.

Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Forhold uten tilstandsgrad, men som kan være til fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke boligen ved kjøp:

- Taklamper på soverommene og gangen
- Vegglampe i stuen
- Tv og veggfeste
- Trehyller i entre

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber

Parkering

Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81297058

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Borettslaget får levert strømmnett fra Elvia As. Egen strømvtaale for hver leilighet.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt norgespris på strøm for denne boligen.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 751 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 760 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 763 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 152 321 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 609 284 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV/Bredbånd (grunnpakke), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, diverse drift og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 199

Andel Fellesgjeld

Kr 13 925

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Nåværende gjeld ansees som innfridd 03.08.2026.

Andel fellesformue

Kr 6 544

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Organisasjonsnummer

962036546

Andelsnummer

171

Om borettslaget

Borettslaget Rosenhof kv 1

Organisasjonsnummer: 962036546

Forretningsfører:

NORIAN Regnskap AS

Styrets leder: Svein Ivar Johansen

Epost: RosenhofKV1@styremail.no

Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81297058.

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører.
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2026

7. Inkomne saker

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av beboere som ønsker å bidra, som på vegne av styret gjennomfører en reell utredning av balkongutbygging. Arbeidsgruppen skal innen neste generalforsamling ha:

- Innhentet tilbud fra minst to aktuelle entreprenører
 - Avklart med med plan- og bygningsetaten
 - Utreddet finansieringsalternativer og kostnadsfordeling mellom andelseiere
- Beboere som ønsker å delta i arbeidsgruppen, bes melde sin interesse på generalforsamlingen.

Informasjon om balkongprosjekt og veien videre:

Årsmøtet har vedtatt å tildele arbeidsgruppa en kostnadsramme på kr 15 000,- for det videre arbeidet med balkongene. Gruppen starter arbeidet umiddelbart, og en presentasjon av resultater og anbefalinger vil legges frem på et kommende ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Arbeidsgruppa består av Margret Louise Fotland, Heidi Jensseter, Alexandra Tønnesen og Svein Ivar Johansen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Handelsbanken

Lånummer: 8398.71.25880

Rest lånebeløp: 280 040.00

Innfrielsesdato: 03.08.2026

Rente type: 6.40%

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget

Regnskap/budsjett

Borettslaget driver med rørfornyning og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 4 i Oslo kommune. Andelsnr. 171 i Borettslaget Rosenhof Kv 1 med orgnr. 962036546

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/226/4:

06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

26.01.1955 - Dokumentnr: 301342 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1925 - Dokumentnr: 900390 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:227 Bnr:465

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 31.12.1917 for eiendommen.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Etter ekspedisjonsdokument ble gitt er det innredet bad i leiligheten. Megler har ikke klart å finne ferdigattest/bygningstegninger som viser at dette er omsøkt/godkjent.

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue,

det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet,

som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken,

uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål. I nærheten er det også områder regulert til spesialområde bevaring offentlig bygning/allmenntillegget formål (skole og barnehage).

Boligen følger reguleringsplan "Bygegområde for boliger U.0.6, 1-.5" etter

vedtektsbestemmelsene i S-2255, med vedtektsdato 28.7.77. Endret

reguleringsbestemmelser i S-2937, med vedtektsdato 1.10.87.

Pågående byggesaker

Dynekilgata 7 B - utvidelse av leilighet - H0303 med saksnummer 202512599

Konghellegata 3 - bruksendring av lokale fra forretning til treningssenter med

saksnummer 202511317

Det er en pågående plansak i Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.

Dette gjelder saksnummer 202451391. Prosjektet vil omfatte et større arbeid i

området, som mest sannsynlig vil berøre nærliggende naboer i byggeprosessen. Leiligheten i Dynekilgata 9B ansees å ligge et stykke unna, men er likevel verdt å opplyse om.

Adgang til utleie

Det krever styregodkennelse for uteie.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Dynekilgata 9 har fått kategorien enkeltminne og er derfor kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
17 500 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse 3490,- per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 99 075 + visning og overtagelse per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistår av

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no

Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

23.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

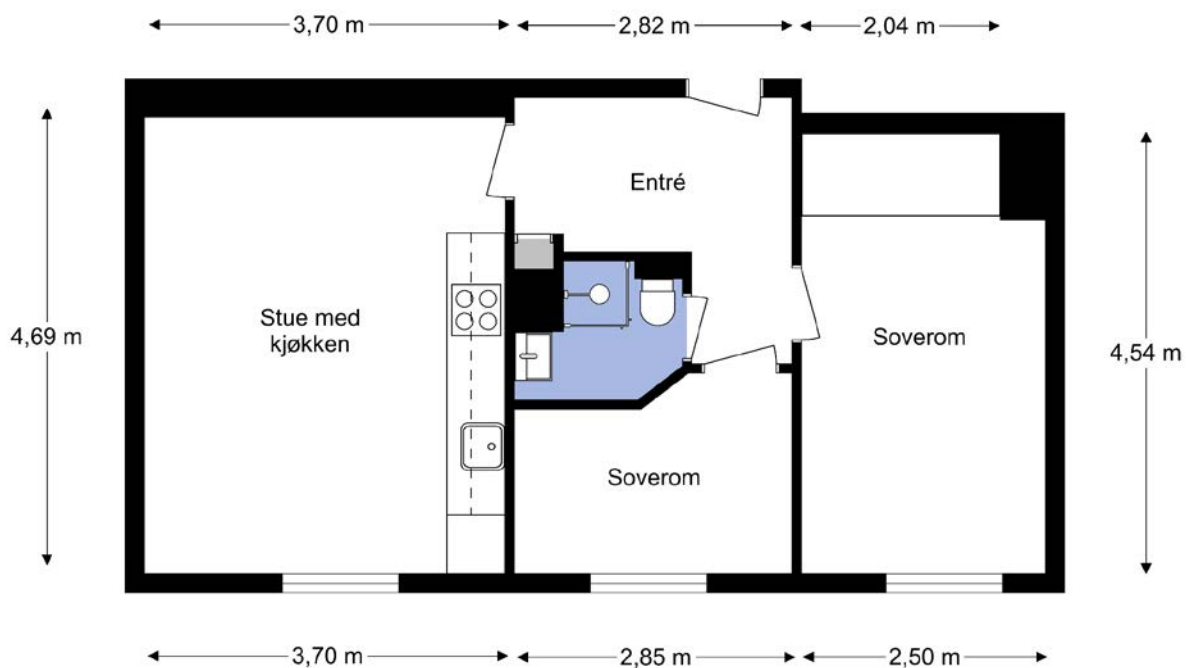
📍 Dynekilgata 9 B, 0569 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 4

Andelsnummer 171

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 23.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26152

Eiendomsverdi ref nr: GK7991

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue,

det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Soveromet på 5,3m² er mindre enn anbefalt størrelse for "varig opphold".

Ref: teknisk forskrift.

"For boenhet anbefales et minste areal

på 7 m² for rom for varig opphold".

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.

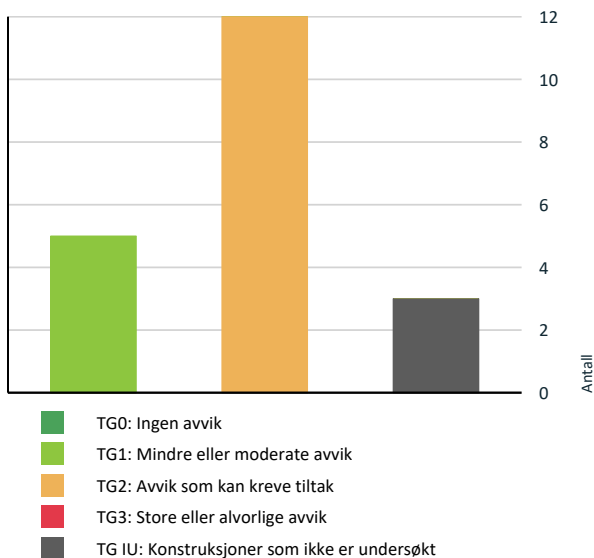
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Dynekilgata 9 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. 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 ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-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 taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Bygning geerelt**

[Gå til side](#)

! **Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1917

Tilbygg / modernisering

Info fra eier: Samtidig som jeg flyttet kjøkkenet ble det skiftet ut noen sikringer samt oppgradert til jordet anlegg (2021).
Hadde i 2022 en kontrollør fra DLE – ikke funnet avvik. .
Jeg har malt alle rom i leiligheten. (Dette er blitt gjort over flere år)
Samtidig som jeg flyttet kjøkkenet ble servanten på badet flyttet der vaskemaskinen stod.
Det var H20 VVS SERVICE AS som utførte dette arbeidet.
Der hvor det var kjøkken er det i dag soverom.
Dette er blitt malt, og vi fikk frem teglesteinsvegg som vi både la inn ny mørtel og impregnerte veggen.
Malt og pusset alle vinduer utvendig (2026) og innvendig (litt ulike årstall men mellom 2023-2026).
2021 Flytting av kjøkken til stue.
Elektriker (Elektroinstallatøren Rælingen) gjorde alt det elektriske og rørlegger (H20 VVS SERVICE AS) gjorde alt knyttet til rør.
Det ble samtidig med dette montert waterguard på det nye kjøkkenet og komfyrvakt. Det ble satt opp kullfilter til komfyrvifta.
Nytt kjøkken er fra IKEA – kjøpt i 2021."

UTVENDIG

TG 1U Bygning geerelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i pusset mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.
Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Det er observert sprekk i ytterste glass på kontor.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, laminat og teppe.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater, strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene i gulvbord har løsnet, og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjellene.
I så fall må overflater demonteres, for å komme til underliggende gulvkonstruksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i soverom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder, det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot bad tar i karm.

Det er observert glippe mellom dørblad og karm mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad mot bad bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødige.
Ved å sette på en list i karm
vil dørblad mot stue tette mot karm.

! TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget etter ukjent årstall,
det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Badet fremstår med eldre konstruksjoner,
oppgradering av våtrom med tettesjikt må påbregnes av ny eier.

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert riss og sprekker i fuger i dusjsone.
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Eier opplyser at det er noen merker etter feste
av tidligere servant bak dagens speil.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med malt belegg. Overflater fremstår med normal funksjonalitet. Det er på badegulvet målt fall til dusjnisse, samt motfall på hoved gulv mot dør. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes. Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er uvisst hva slags type belegg/membran som er benyttet som tettesjikt i gulv, samt bak fliser på vegger.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

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.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, overskap og wc.
Deler av innredning er fra 2021 med servant, underskap og speilskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte i dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.

Tilstandsrapport

Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandedatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med Pex-rør, det er montert Waterguard i benkeskap.

Tilstandsrapport

Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.
vanntilførsel i kasse bak wc er av eldre type.

Hovedstoppekran:

Kran er plassert i luke over wc,
kran er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG settes ut i fra alder på vannrør i kasse på bad,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

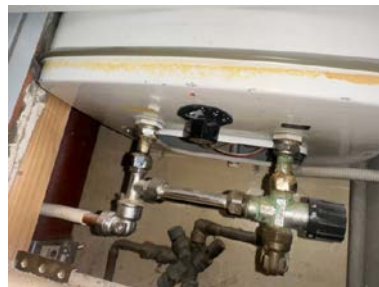
Konsekvens/tiltak

- 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.

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

Tilstandsrapport

røykempull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmtvannstank

Beskrivelse

varmtvannsbereder er bygget inn i vegg over wc. Det er ukjent hva størrelse og kapasitet/ alder varmtvannsbereder har.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper som sikkerhet for varmtvannsbereder. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Tilstandsrapport

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeid i 2021 – utført av Elektroinstallatøren Rælingen
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ja Kontroll utført i 2022.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?

Tilstandsrapport

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 ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Kursoversikt i sikringsskap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

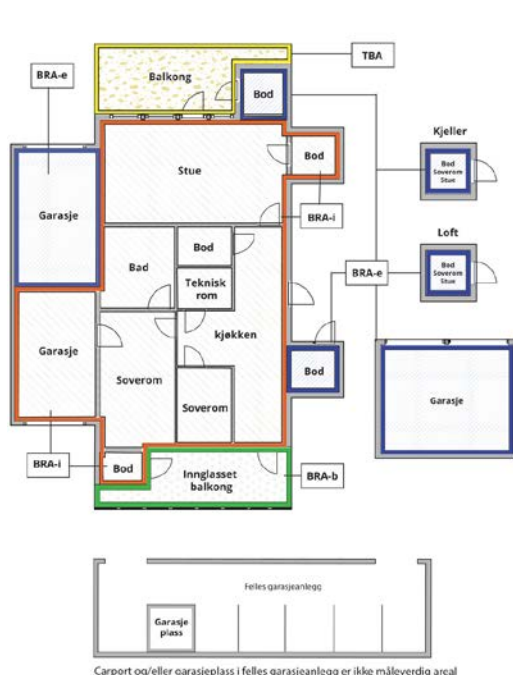
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	44			44	
Loft					
Kjeller		7		7	
SUM	44	7			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kontor		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 7m², samt en loftsbod med gulvareal på 10m² og skråtak mot gulv.

Målbart areal i loftsbod = 0m², grunnet lav takhøyde
Bod arealer utgjør til sammen 7 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Kjøkken er flyttet til stue,
det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.
Soverommet på 5,3m² er mindre enn anbefalt størrelse for "varig opphold".
Ref: teknisk forskrift.
"For boenhet anbefales et minste areal
på 7 m² for rom for varig opphold".

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet,
som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)
og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken,
uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Helene Sletten Haraldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	4		0	2214.1 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Festet

Adresse

Dynekilgata 9 B

Hjemmelshaver

Helene Sletten Haraldsen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ROSENHOF KV 1	962036546		ECIT NORIAN AS	Haraldsen Helene Sletten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

171

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett og laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. 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 utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
VVS-faktura	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eltilsyn Elvia	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Helene Sletten Haraldsen

Boligen

Dynekilgata 9B

0569 OSLO

0301-226/4/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er en sprekk i en flis bak doen på badet. Den var slik når jeg kjøpte leiligheten i 2021. Vi flyttet vaskemaskinen ut fra badet i 2021 (se beskrivelse lenger ned). Der vaskemaskinen stod ble det noen merker på gulvet når vi fjernet den. Ikke vært noe plaget av dette i ettertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: H20 VVS SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stua i 2021. (Dette fikk jeg godkjent av styret i borettslaget før jeg gjorde dette). Elektriker (Elektroinstallatøren Rælingen) gjorde alt det elektriske og rørlegger (H20 VVS SERVICE AS) gjorde alt knyttet til rør. Samtidig som jeg flyttet kjøkkenet i 2021 ble servanten på badet flyttet der vaskemaskinen stod tidligere. Det var H20 VVS SERVICE AS som utførte dette arbeidet, og la opp til at jeg kunne sette vaskemaskin på kjøkkenet. Jeg har kvitteringer på dette arbeidet. Når jeg flyttet inn fikk jeg opplyst at det var blitt gjort arbeid med å skifte stengekran på badet (utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS.)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: H2O VVS SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stua i 2021. (Dette fikk jeg godkjent av styret i borettslaget før jeg gjorde dette). H2O VVS SERVICE AS la opp ny rør til nytt kjøkken, vaskemaskin og flyttet servant på badet. Jeg har kvitteringer på dette arbeidet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektroinstallatøren Rælingen

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkkenet ut i stua i 2021. Elektroinstallatøren Rælingen gjorde alt det elektriske, satt opp to nye sikringer, samt at oppgraderte til et jordet anlegg. Har kvitteringer for dette arbeidet. Hadde i 2022 en kontrollør fra DLE – ikke funnet avvik.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Før jeg flyttet inn ble deler av loft i borettslaget gjort om til leiligheter.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Fikk opplyst da jeg kjøpte leiligheten at dette arbeidet ble utført av Bonum.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Hadde i 2022 en kontrollør fra DLE – ikke funnet avvik.

Fra rapporten:

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 15.03.2022 i Dynekilgata 9B, 0569 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Helene Sletten Haraldsen



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
 Postboks 6503
 0501OSLO

Deres ref.: 1006260071
Vår ref.: 121-1-171/9741
Dato: 15.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i XLEDGER Borettslaget Rosenhof kv I.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	XLEDGER Borettslaget Rosenhof kv I
Organisasjonsnummer:	962036546
Gårds- og bruksnummer:	226 / 4
Seksjons-/andelsnummer:	171
Adresse:	Dynekilgata 9 B, 0569 OSLO
Eier/medeier:	Haraldsen, Helene Sletten

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 199.00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 199.00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	kr. 13 925
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 6 544

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånummer:	8398.71.25880
Rest lånebeløp:	280 040.00
Innfrielsesdato:	03.08.2026
Rente type:	6.40%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånummer:	8398.71.25880
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.40%,
Restsaldo:	kr 1 264.00
Innfrielseslån:	03.08.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Styregodkjenning:	Nye andelseiere godkjennes av styret. Forretningsfører har fått fullmakt til å godkjenne nye eiere på vegne av styret.
Utleie:	Krever styregodkjenning. Se vedtekter for vilkår for utleie i borettslaget.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81297058
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strømmnett fra Elvia As. Egen strømvavtale for hver leilighet.
Vedlikeholdshistorikk:	Borettslaget driver med rørfornyng og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 15.05.2026:	kr. 3 198.00
--	--------------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan. 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan. 2026)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Svein Ivar Johansen
Epost:	RosenhofKV1@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

BORETTSLAGET ROSENHOF KV I
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhof kv I

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 28.04.2026

Tidspunkt: 18:00

Sted: Felleslokale

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid Magnus Arneberg-Bauer som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 350 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem	Kirsti Strøm Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem	Adiele Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem	Neslihan Cin	På valg: 2026
Varamedlem	Ola Vikås	På valg: 2027

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:

Svein Ivar Johansen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Det skal velges 4 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:

Ida Bjørvik stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Ola vikås stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Adiele Arukwe stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem.

Kadidat velges i møte.

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Informasjon om balkonger

På forrige generalforsamling ble styret bedt om å utrede muligheten for balkongutbygging i borettslaget. Dette innebar å innhente tilbud fra entreprenører, undersøke regulatoriske forhold hos plan- og bygningsetaten, samt vurdere tekniske og økonomiske forutsetninger.

Styret må være åpent om at dette arbeidet ikke er kommet så langt som oppdraget tilsa. Det som er gjort, er å innhente noen illustrasjoner av hvordan balkonger kan tenkes å se ut på bygget. Disse bildene er vedlagt innkallingen for å gi et visuelt inntrykk av mulighetene, men de representerer ikke konkrete planer eller godkjente løsninger. Det er per i dag ikke avklart om balkongutbygging er teknisk eller regulatorisk mulig, og det foreligger hverken tilbud fra entreprenører eller dialog med plan- og bygningsmyndigheter.

Styret ønsker derfor å ta stilling til om borettslaget skal gå videre med dette, og i så fall på hvilken måte.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av beboere som ønsker å bidra, som på vegne av styret gjennomfører en reell utredning av balkongutbygging. Arbeidsgruppen skal innen neste generalforsamling ha:

- Innhentet tilbud fra minst to aktuelle entreprenører
- Avklart med med plan- og bygningsetaten
- Utreddet finansieringsalternativer og kostnadsfordeling mellom andelseiere

Beboere som ønsker å delta i arbeidsgruppen, bes melde sin interesse på generalforsamlingen.

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Borettslaget Rosenhof kv I



1. Innledning

Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Borettslaget Rosenhof kv I for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Borettslaget Rosenhof kv I

Organisasjonsnummer: 962036546

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer: 226 / 48

Fakturaadresse

E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Borettslaget Rosenhof kv I
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Svein Ivar Johansen
Styremedlem	Kirsti Strøm Fagerhaug
Styremedlem	Ida Bjørvik
Styremedlem	Adiele Arukwe
Styremedlem	Neslihan Cin

Varamedlem Ola Vikås

4. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Magnus Arneberg-Bauer.

Kontaktinformasjon

Telefon: 22 91 14 86

E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81297058.

6. Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører.
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

7. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i XLEDGER Borettslaget Rosenhof kv I

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenhof Kv 1

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

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 for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XSS19-97DD7-VLLLG-UZMEA-GEXRD-PZL9X

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-28 13:23:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XSSI9-97DD7-VLLLG-UZMEA-GEXRD-PZL9X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Borettslaget Rosenhof Kv 1

2025

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		8 526 011	8 094 061	8 920 112	9 172 674
Andre inntekter		82 540	28 521	0	14 000
SUM DRIFTSINTEKTER	1	8 608 551	8 122 582	8 920 112	9 186 674
Lønn og personalkostnader	2	401 350	387 334	412 814	414 760
Vaktmestertjeneste		353 024	422 860	421 000	400 000
Renhold		250 288	248 944	231 100	250 000
Kabel-TV/Bredbånd		1 049 691	1 024 613	977 000	1 050 000
Kommunale avgifter		2 317 952	2 140 593	2 404 700	2 357 100
Strøm og nettleie		250 283	251 051	243 800	250 000
Andre driftskostnader	3	90 500	99 595	89 900	81 100
Reparasjon og vedlikehold	3	2 078 645	2 071 594	1 016 000	1 904 000
Eksterne tjenester	3	271 940	289 328	260 700	354 800
Serviceavtaler	3	111 127	183 851	125 500	98 400
Forsikringer		1 396 612	1 236 020	1 206 200	1 490 000
Andre kostnader	3	382 429	314 065	311 418	325 568
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 953 839	8 669 848	7 700 132	8 975 728
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-345 288	-547 266	1 219 980	210 946
DRIFTSRESULTAT:		-345 288	-547 266	1 219 980	210 946
Finansinntekter		251 553	209 788	0	0
Finanskostnader		88 560	159 813	90 297	17 354
SUM NETTO FINANSPOSTER		162 993	49 975	-90 297	-17 354
ÅRSRESULTAT		-182 296	-497 291	1 129 683	193 592
Resultat		-182 296	-497 291	1 129 683	193 592
Overført til udekket tap		0	-497 291	0	0
Overført annen egenkapital		-182 296	0	0	0
SUM DISPONERT		-182 296	-497 291	0	0

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		2 035 119	2 035 119
Sum anleggsmidler			
		2 035 119	2 035 119
Kundefordringer		249 358	332 488
Forskuddsbetalte kostnader		14 747	12 045
Sum fordringer		264 105	344 533
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 404 301	2 619 169
SUM OMLØPSMIDLER		1 668 406	2 963 702
SUM EIENDELER		3 703 525	4 998 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		49 800	49 800
Annen egenkapital		2 685 026	2 867 321
Sum opptjent egenkapital		2 685 026	2 867 321
SUM EGENKAPITAL		2 734 826	2 917 121
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	737 311	1 783 328
Sum annen langsiktig gjeld		737 311	1 783 328
Leverandørgjeld		19 258	113 841
Skyldige offentlige avgifter		89 175	94 830
Annen kortsiktig gjeld		122 956	89 700
Sum kortsiktig gjeld		231 389	298 371
SUM GJELD		968 700	2 081 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 703 525	4 998 821

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Note	2025	2024
------	------	------

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Svein Ivar Johansen
Styrets leder

Neslihan Cin
Styremedlem

Adiele Helen Kruger Arukwe
Styremedlem

Kirsti Strøm Fagerhaug
Styremedlem

Ida Mostad Bjørvik
Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 665 330	4 217 496
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-182 296	-497 291
Endring langsiktige lån	-1 046 017	-1 054 874
B. Årets endring i disponible midler	-1 228 313	-1 552 165
C. Disponible midler pr. 31.12.	1 437 018	2 665 330

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	264 105	344 533
Kontanter og Bank	1 404 301	2 619 169
Omløpsmidler	1 668 406	2 963 702
Kortsiktig gjeld	-231 389	-298 371
Disponible midler	1 437 018	2 665 330

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom. Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	8 058 669
Fakturert ekstrainnbetalinger	11 600
Inntekter leie fellesareal	95 934
Utleie fellesareal	359 808
Andre inntekter	82 540
Sum driftsinntekter	8 608 551

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	350 000	335 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
Andre personalkostnader	2 000	5 099
Sum lønnskostnader	401 350	387 334

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2025
Andre driftskostnader eiendom	19 324
Leie container	70 447
Inventar og kontormaskiner	729
Sum andre driftskostnader	90 500

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	186 700
Rep. og vedlikehold bygning – Vinderen Bad og Våtrom AS prosjekt	316 000
Rep. og vedlikehold bygning - Reduksjon vanntrykk - Vinderen Rør AS	441 911
Rep. og vedlikehold bygning - Rehabilitering av skorstein - Pipe Eksperten AS	402 015
Rep. og vedlikehold bygning - Rørfornyng - Vinderen Rør AS	178 984
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 570
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	9 621
Rep. og vedlikehold vaskeri	86 094
Brannvarsling og skallsikring annet	184 068
Rep. og vedlikehold utearealer	20 857
Egenandel forsikring	24 000
Sesongarbeider på uteområder	221 825
Sum reparasjon og vedlikehold	2 078 645

Eksterne tjenester	2025
Honorar for revisjon	18 682
Andre konsulenthonorarer	27 544
Forretningsførsel og regnskap	155 540
Tredjepartsopplysninger	64 175
Annen fremmed tjeneste	6 000
Sum eksterne tjenester	271 941

Serviceavtaler	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	49 877
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	61 250
Sum serviceavtaler	111 127

Andre kostnader	2025
Lisens og systemkostnader	44 294
Telefon	9 660
Annen kontorkostnad	2 590
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Festeavgift	234 718
Bank- og kortgebyrer	11 828
Gebyrer ved purring	2 394
Annen kostnad	44 701
Tap på fordringer	11 967
MVA-kostnader fra inkassoselskap	11 719
Sum andre kostnader	382 429

Note 4 Anleggsmiddel	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 035 119
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	2 035 119
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	0

Tomten er på festet rett. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if.Note om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler**2025**

Driftskonto	117 030
Plasseringskonto	1 213 591
Skattetrekkskonto	73 680
Saldo per 31.12.	1 404 301

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 73 680.-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 64 500.-

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	2 867 321	-2 917 121
Årsresultat	0	-182 295	-182 296
Saldo 31.12	49 800	2 685 026	2 734 826

Note 7 Langsiktig gjeld**2025**

Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	1 783 328
Nedbetalt i år	1 045 801
Forfalte ikke betalte renter I 2025	216
Restsaldo per 31.12.	737 311

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2026

Renter: 6.40%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 737 311.- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

2025

Pantelån	737 311
Totalt	737 311

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

2025

Bygninger	2 035 119
Totalt	2 035 119



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOP, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONSTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONSTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.





DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONSTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIST I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA RÅLKONSTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONYTEAM.



DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Rosenhof kv I org.nr. 962036546

Møtedato: tirsdag, 28. april 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Felleslokalet
Tilstede fra forretningsfører: Magnus Arneberg-Bauer
Møtet ble åpnet av: Svein Ivar Johansen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Peder Søndena foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

28 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 28 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2026

Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 350 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem	Kirsti Strøm Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem	Adiele Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem	Neslihan Cin	På valg: 2026
Varamedlem	Ola Vikås	På valg:2027

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Svein Ivar Johansen. Svein Ivar Johansen ble valgt til styreleder for 2 år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Ola Vikås, Ida Bjørvik, Adiele Arukwe og Alexandra Tønnesen.

Ola Vikås ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Ida Bjørvik ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Adiele Arukwe ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Alexandra Tønnesen ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Elisabet Slinning.

Elisabeth Slinning ble valgt til varamedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2028
Styremedlem:	Ida Bjørvik	På valg: 2028
Styremedlem:	Adiele Arukwe	På valg: 2028
Styremedlem:	Ola Vikås	På valg: 2028
Styremedlem:	Alexandra Tønnesen	På valg: 2028
Varamedlem:	Elisabet Slinning	På valg: 2028

7. Innkomne saker

7.1 Informasjon om balkongprosjekt og veien videre:

Årsmøtet har vedtatt å tildele arbeidsgruppa en kostnadsramme på kr 15 000,- for det videre arbeidet med balkongene. Gruppen starter arbeidet umiddelbart, og en presentasjon av resultater og anbefalinger vil legges frem på et kommende ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Arbeidsgruppa består av Margret Louise Fotland, Heidi Jensseter, Alexandra Tønnesen og Svein Ivar Johansen.

Møtet ble avsluttet klokken 19:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Magnus Arneberg-Bauer

Navn: Peder Søndena

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-29 07:13:51 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer

 **bankID**

NO BankID - 9578-5998-4-2806815

2026-04-29 17:02:20 UTC+00:00

Peder Severin Søndena

 **bankID**

NO BankID - 9578-5997-4-3023748

Document ID: 1cc53b25-7046-4856-8bdc-25349a248169

Borettslaget Rosenhof Kv 1

2025

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212147878

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		8 526 011	8 094 061	8 920 112	9 172 674
Andre inntekter		82 540	28 521	0	14 000
SUM DRIFTSINTEKTER	1	8 608 551	8 122 582	8 920 112	9 186 674
Lønn og personalkostnader	2	401 350	387 334	412 814	414 760
Vaktmestertjeneste		353 024	422 860	421 000	400 000
Renhold		250 288	248 944	231 100	250 000
Kabel-TV/Bredbånd		1 049 691	1 024 613	977 000	1 050 000
Kommunale avgifter		2 317 952	2 140 593	2 404 700	2 357 100
Strøm og nettleie		250 283	251 051	243 800	250 000
Andre driftskostnader	3	90 500	99 595	89 900	81 100
Reparasjon og vedlikehold	3	2 078 645	2 071 594	1 016 000	1 904 000
Eksterne tjenester	3	271 940	289 328	260 700	354 800
Serviceavtaler	3	111 127	183 851	125 500	98 400
Forsikringer		1 396 612	1 236 020	1 206 200	1 490 000
Andre kostnader	3	382 429	314 065	311 418	325 568
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 953 839	8 669 848	7 700 132	8 975 728
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-345 288	-547 266	1 219 980	210 946
DRIFTSRESULTAT:		-345 288	-547 266	1 219 980	210 946
Finansinntekter		251 553	209 788	0	0
Finanskostnader		88 560	159 813	90 297	17 354
SUM NETTO FINANSPOSTER		162 993	49 975	-90 297	-17 354
ÅRSRESULTAT		-182 296	-497 291	1 129 683	193 592
Resultat		-182 296	-497 291	1 129 683	193 592
Overført til udekket tap		0	-497 291	0	0
Overført annen egenkapital		-182 296	0	0	0
SUM DISPONERT		-182 296	-497 291	0	0

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212147878

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		2 035 119	2 035 119
Sum anleggsmidler		2 035 119	2 035 119
Kundefordringer		249 358	332 488
Forskuddsbetalte kostnader		14 747	12 045
Sum fordringer		264 105	344 533
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 404 301	2 619 169
SUM OMLØPSMIDLER		1 668 406	2 963 702
SUM EIENDELER		3 703 525	4 998 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		49 800	49 800
Annen egenkapital		2 685 026	2 867 321
Sum opptjent egenkapital		2 685 026	2 867 321
SUM EGENKAPITAL	6	2 734 826	2 917 121
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	737 311	1 783 328
Sum annen langsiktig gjeld		737 311	1 783 328
Leverandørgjeld		19 258	113 841
Skyldige offentlige avgifter		89 175	94 830
Annen kortsiktig gjeld		122 956	89 700
Sum kortsiktig gjeld		231 389	298 371
SUM GJELD		968 700	2 081 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 703 525	4 998 821

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212147878

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Note	2025	2024
------	------	------

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Svein Ivar Johansen
Styrets leder

Neslihan Cin
Styremedlem

Adiele Helen Kruger Arukwe
Styremedlem

Kirsti Strøm Fagerhaug
Styremedlem

Ida Mostad Bjørvik
Styremedlem

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212147878

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 665 330	4 217 496
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-182 296	-497 291
Endring langsiktige lån	-1 046 017	-1 054 874
B. Årets endring i disponible midler	-1 228 313	-1 552 165
C. Disponible midler pr. 31.12.	1 437 018	2 665 330

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	264 105	344 533
Kontanter og Bank	1 404 301	2 619 169
Omløpsmidler	1 668 406	2 963 702
Kortsiktig gjeld	-231 389	-298 371
Disponible midler	1 437 018	2 665 330

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212147878

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom. Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	8 058 669
Fakturert ekstrainnbetalinger	11 600
Inntekter leie fellesareal	95 934
Utleie fellesareal	359 808
Andre inntekter	82 540
Sum driftsinntekter	8 608 551

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	350 000	335 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
Andre personalkostnader	2 000	5 099
Sum lønnskostnader	401 350	387 334

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2025
Andre driftskostnader eiendom	19 324
Leie container	70 447
Inventar og kontormaskiner	729
Sum andre driftskostnader	90 500

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	186 700
Rep. og vedlikehold bygning – Vinderen Bad og Våtrom AS prosjekt	316 000
Rep. og vedlikehold bygning - Reduksjon vanntrykk - Vinderen Rør AS	441 911
Rep. og vedlikehold bygning - Rehabilitering av skorstein - Pipe Eksperten AS	402 015
Rep. og vedlikehold bygning - Rørfornyng - Vinderen Rør AS	178 984
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	6 570
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	9 621
Rep. og vedlikehold vaskeri	86 094
Brannvarsling og skallsikring annet	184 068
Rep. og vedlikehold utearealer	20 857
Egenandel forsikring	24 000
Sesongarbeider på uteområder	221 825
Sum reparasjon og vedlikehold	2 078 645

Eksterne tjenester	2025
Honorar for revisjon	18 682
Andre konsulenthonorarer	27 544
Forretningsførsel og regnskap	155 540
Tredjepartsopplysninger	64 175
Annen fremmed tjeneste	6 000
Sum eksterne tjenester	271 941

Serviceavtaler	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	49 877
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	61 250
Sum serviceavtaler	111 127

Andre kostnader	2025
Lisens og systemkostnader	44 294
Telefon	9 660
Annen kontorkostnad	2 590
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Festeavgift	234 718
Bank- og kortgebyrer	11 828
Gebyrer ved purring	2 394
Annen kostnad	44 701
Tap på fordringer	11 967
MVA-kostnader fra inkassoselskap	11 719
Sum andre kostnader	382 429

Note 4 Anleggsmiddel	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 035 119
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balansført verdi 31.12.	2 035 119
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	0

Tomten er på festet rett. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if. Note om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler**2025**

Driftskonto	117 030
Plasseringskonto	1 213 591
Skattetrekkkonto	73 680
Saldo per 31.12.	1 404 301

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 73 680.-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 64 500.-

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	2 867 321	-2 917 121
Årsresultat	0	-182 295	-182 296
Saldo 31.12	49 800	2 685 026	2 734 826

Note 7 Langsiktig gjeld**2025**

Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	1 783 328
Nedbetalt i år	1 045 801
Forfalte ikke betalte renter I 2025	216
Restsaldo per 31.12.	737 311

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6.40%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 737 311.- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

2025

Pantelån	737 311
Totalt	737 311

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

2025

Bygninger	2 035 119
Totalt	2 035 119

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-27 09:39:42 UTC+00:00

Svein Ivar Johansen

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-747636

2026-04-27 10:32:39 UTC+00:00

Neslihan Cin

 bankID

NO BankID - 9578-5995-4-639840

2026-04-27 12:54:52 UTC+00:00

Kirsti Strøm Fagerhaug

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2014040

2026-04-28 07:28:22 UTC+00:00

Ida Mostad Bjørvik

 bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1442969

2026-04-28 09:35:26 UTC+00:00

Adiele H Kruger Arukwe

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1794769

Document ID: e56474d0-72c0-48d8-9b43-779212147878

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, sist endret 13.5.2025.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Brl. Rosenhof kv. I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom:

Gnr.	Bnr.	Adresse:
226	0048	Rosenhoffgaten 7
226	0003	Dynekilgaten 7
226	0004	Dynekilgaten 9
226	0031	Jørgen Løvlands gate 22
226	0033	Jørgen Løvlands gate 24

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 200 andeler, pålydende kr 100 pr. andel. Det er knyttet en eller flere andeler til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie andeler i samme bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.²

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan det beregnes et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen spesiell forkjøpsrett i borettslaget, men styret skal godkjenne nye andelseiere, jfr. pkt. 2.2.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andel (-er) gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- Tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner
- Fellesrør, stigeledninger, ytterdører utskifting
- Fellesledninger, elektrisitet
- Felles kanaler
- Sluk utskifting

- Innebygde rør og ledninger
- Fellesrør andre rør som går igjennom boligen
- Felles rør for oppvarming

Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og fra godkjent leverandør.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av leilighetene uten styrets forutgående tillatelse. Med bygningsmessige endringer forstås ethvert tiltak som kan få betydning for bygningens tilstand og/eller installasjoner, herunder alle tiltak som er søknads- eller meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ved fjerning eller nyinstallasjon av ildsted skal styret varsles og brannmur skal bearbeides på forskiftsmessig måte. Styret kan ved inspeksjon kreve arbeidet omgjort dersom det ikke er utført forskiftsmessig. Nyinstallasjon av ildsted skal også varsles brannvesenet for godkjenning.

Arealer av korridor kan selges for innlemming i leilighet. Salg skal godkjennes skriftlig av styret før tiltak iverksettes. Salg av areal i korridor skal kun godkjennes såfremt innlemmingen etter styrets helhetsvurdering ikke forringer korridoren vesentlig. Salg av fellestoalett skal kun godkjennes såfremt toalettet ligger vegg i vegg med den aktuelle leiligheten. Det forutsettes at andre andelseiere eller fremleiere har tilgang til toalett. Eventuelle brukere av fellestoalettet må imidlertid akseptere bytte av fellestoalett med mindre dette medfører urimelig ulempe for brukeren. Det påligger den kjøpende andelseier å bekoste eventuell oppussing av brukerens tilbyttede fellestoalett, slik at dette settes i like god stand som fellestoalettet var på kjøpstidspunktet.

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm. Som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen. Innlemmingen medfører at fordelingsnøkkelen for felleskostander øker i samsvar med de innlemmede kvadratmeter. Alle utgifter i forbindelse med innlemming og bruk av tidligere fellesareal skal bæres av den kjøpende andelseier. Alle arbeider skal utføres fagmessig og i samsvar med god byggeskikk. Det tillegges styret å forestå den praktiske gjennomføringen av dette vedtak.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på luftekanalene.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles sosialt og rettferdig mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering

- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen og varamedlemmer i et år. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer med like mange varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller eller den andelseieren har felles husstand med. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styreleder kan maksimalt gjenvelges i til sammen 3 sammenhengende perioder a 2 år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret konstituerer seg selv og velger nestleder og sekretær. Styret er vedtaksdyktig når halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Forsikring og egenandel

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

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

- 1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass**
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.
- 2 Bruk av vaskeriene**
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.
- 3 Tørking, lufting og banking av tøy**
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.
- 4 Utlufting av leiligheter**
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- 6 Støy**
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipning, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.
- 9 Avfall**
Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.
- 11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.**
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantennor og lignende i vinduer.
- 13 Bil- og motorsykkeltkjøring**
Bil- og motorsykkeltkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.
- 14 Husdyr**
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.
- 17 Plener og planter**
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.
- 18 Påbud fra borettslaget**
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.
- 19 Ytterdører**
Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.
- 20 Brudd på ordensregler**
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

Vedtatt 03.05.2018

Borettslaget Rosenhof Kv 1

c/o Norian Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
19/29911

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 13.09.2019

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Dynekilgata 7, gnr./bnr. 226/3 m.fl.

Vi viser til festekontrakt datert 31.10.1951 mellom Borettslaget Rosenhof Kv 1 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet

Fstekontrakten mellom Borettslaget Rosenhof Kv 1 og Oslo kommune for gnr./bnr. 226/3 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Fstekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Rosenhof Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift

Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 220 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011- 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Rosenhof Kv 1 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Er noe uklart?

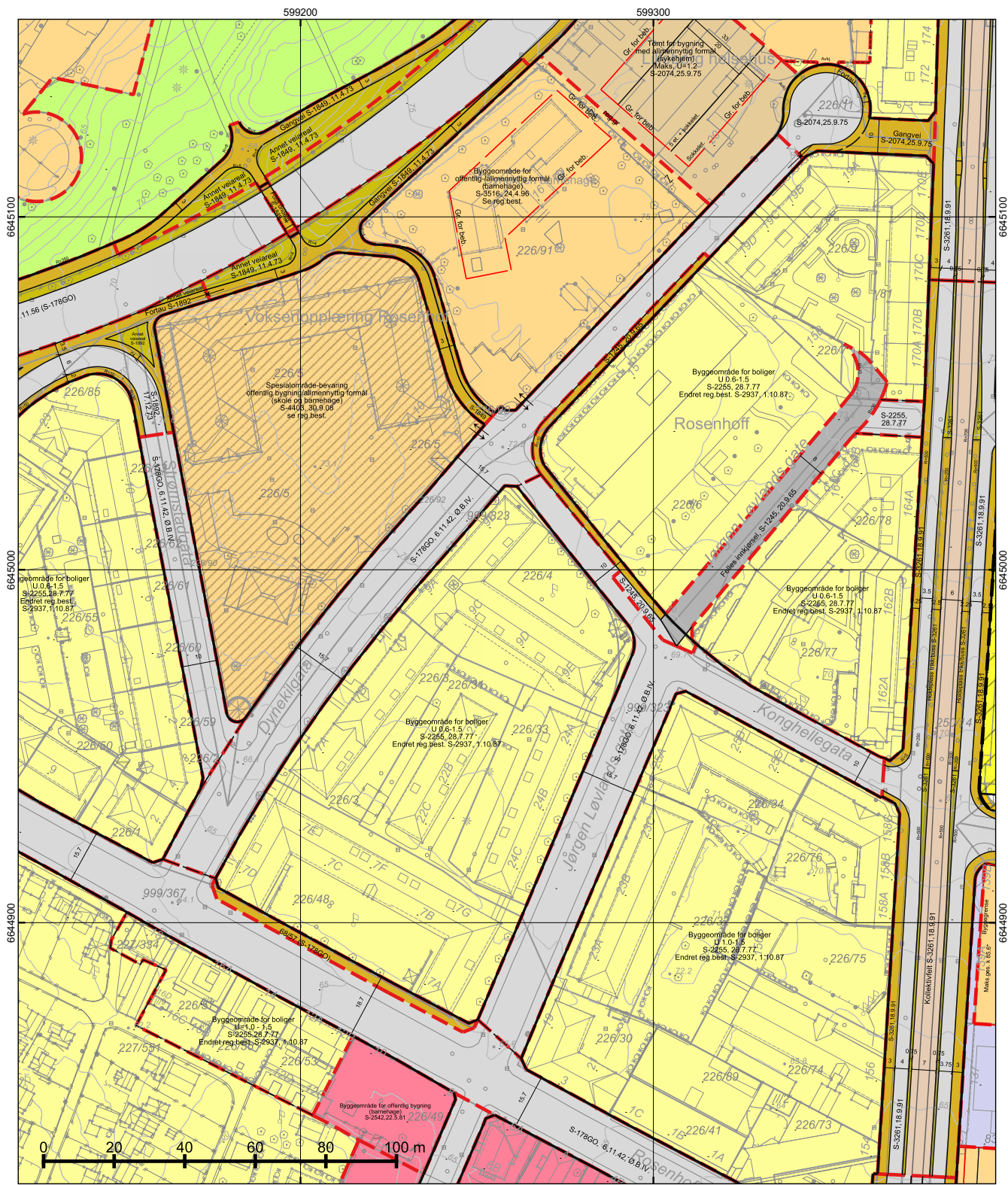
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvær@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Kopi til:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157835/ 86532784	Deres ref.:
Adresse: Dynekilgata 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/4	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	180 - Kolonihage
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

———— RbBevaringGrense

/// / / RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— · — · — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 934 - Regulert trikkespør

———— Formålgrense

— · — · — Plangrense (gammel lov)

— · — · — Plangrense (ny lov)

— · — · — Grense for bebyggelse

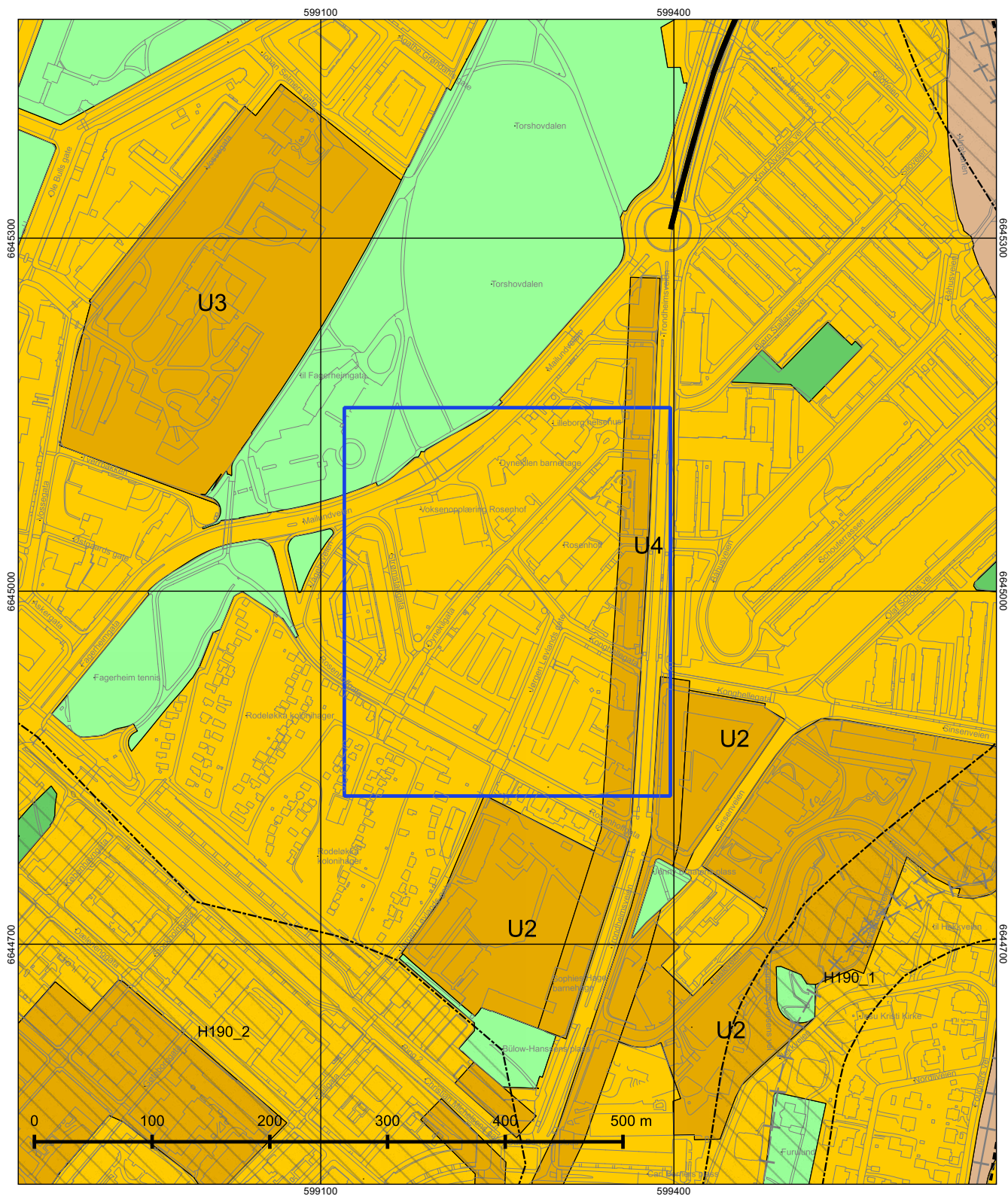
— · — · — Byggegrense

———— Bygningens avgrensning i beb. plan

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



Oslo
 Dato: 12.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157835/86532784
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaja Emilie Hestås
DYNEKILGATA 9B

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532785
9204322

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20260512 for DYNEKILGATA 9B.

GNR. 226 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1915.

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

2216 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

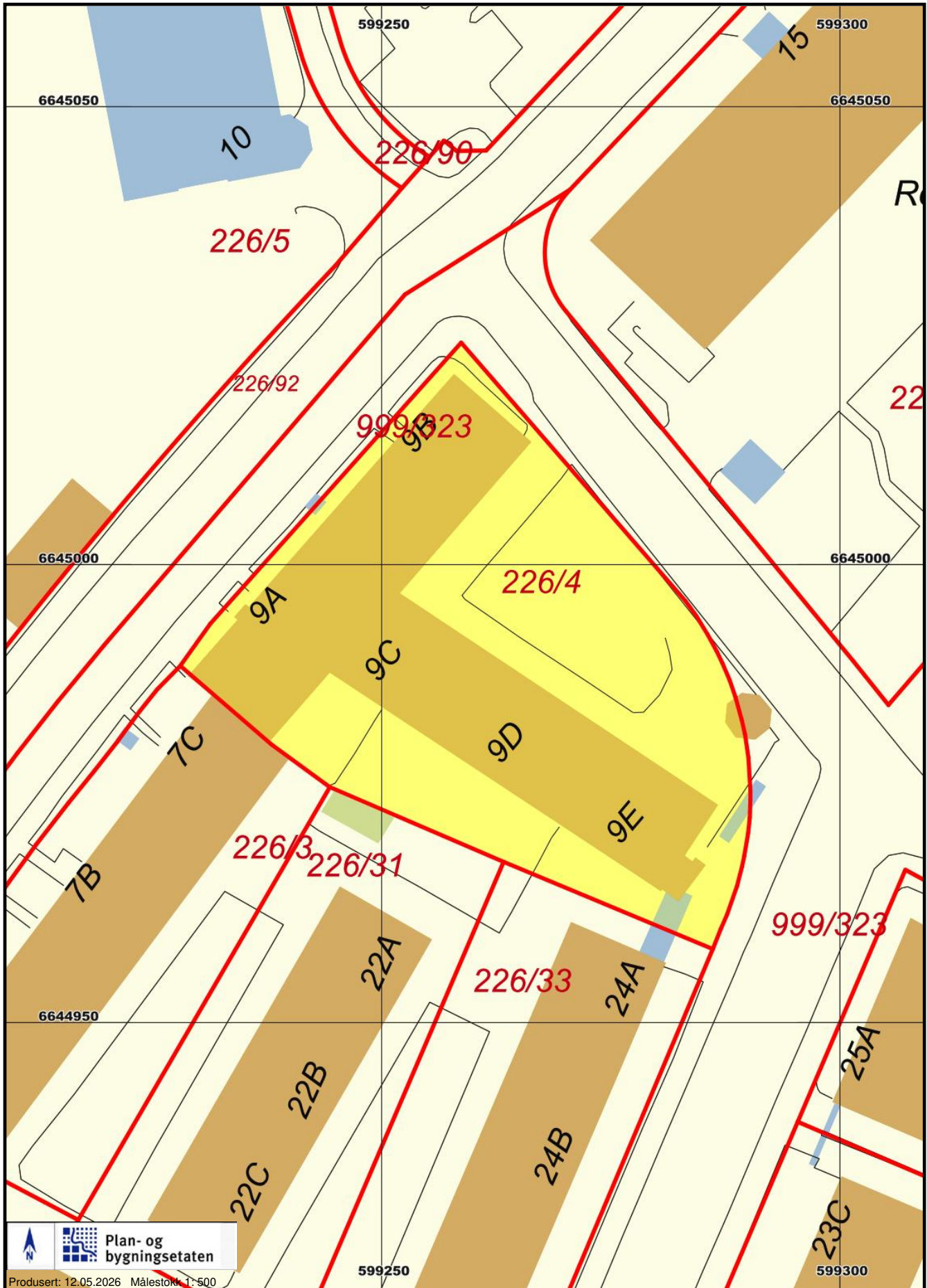


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](#)
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



~~Frondhjemsve. 160~~

Dynerkitzt. 9

f. nr. 457/1913

Arbeiderbotij
"6"

437/1913

B.J.No. 160
14

496
1914

527
1914

Expeditions-Dokument

angaaende *arbejdsbolig. bygning B.*
paa Matr.-No. *160 Strandhjemmet*
Indleveret *8^{de} oktober 1913.* Attesteret *21 December 1917*

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og
Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. *og St^{de} sundhedskommis-*
sion.
Kristiania den *9^{de} oktober 1913.*

1893
1912

KRISTIANIA
J.N. 2036
1913
VIND- OG KLOAKVÆSEN

Jov Amtspostkamm.
Omstørm.

*Situationsplanen er i sin
helhed godkjendt.
Opstillingen er bevilget sparsidst for kom-
munebestyrelsen.
Den nordøstlige tværgade er ureguleret og
helt paa situationsplanen med vest-
Sjætteholmsgade stiger med 1:19
Hvide forskille mellem bygningens nordøstlige
kjerne og Sjætteholmsgade og bygningens østlige kjerne
er 1,8 m. Det skæffede stykke til-
hører nr. 65 Sjætteholmsgade.
Kristiania 11 okt. 1913*

KRISTIANIA
229/1913
VIND- OG KLOAKVÆSEN

Garnasolt

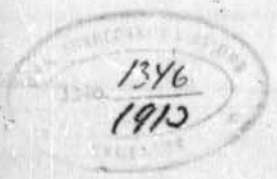
Støpning

2

J. nr. 2056/1913 Mbl. No. 160 Trondhjemstr. Bygning A.
Tilbakeunder bygningsinspektøren i eller dets sted
Klokkesløyfementet approberes paa betingelse av,
at Bygningens høyde ikke over 4,45 m - En saa stor
dybde av Bygningens betingelse nemlig en dybde
av Kloakken i Hockholmsgate paa 4,25 m mens
denne kun er forutset lagt i normal dybde
2,80 m - Med hensyn til vandklosetavløppet
henvises det paa tegning for bygning A -

Kra. vand- og kloakvesen den 15/11 1913

Chr. Røed
J. Svane



Sundhetskommisjonen har fattet følgende

Beslutning:

"Dispensation fra bygningslovens § 43^{1 a} anbefales indvilget
for butik, spisesal og kjøkken i kjelderen paa betingelse av, at rum-
mene adskilles fra de øvrige kjeldere som i samme § foreskrevet, at
vinduerne let kan aapnes, og at der skaffes effektiv ventilation.
Bryggerhus, rulle og strykerum samt bad i underkjelderen bør ikke til-
lates. Leilighetene X synes at komme i strid med § 40^B. Santlige rum
forutsettes at faa lovlige lysflater, hvilket bemerkes i anledning av,
at flere rum efter tegningen synes at faa for smaa lysflater. De store
med "kot" betegnede rum tillates ikke benyttet som soverum. Vandkloset-
avlukkerne maa adskilles fra beboelsesrummene ved minst 1/2 stens pud-
set mur eller paa anden godkjendt maate. De avlukker, som ikke faar
direkte lys maa paa anden maate skaffes tilstrækkelig lys. Trapperumme-
ne maa ventileres. Gaardspladsen maa brolagges med huggen gatesten el-
ler gives et andet, dermed jevngodt dække i den utstrækning, den ikke
utlægges som have."

*med
get
1. 23
2*

Kristiania sundhetskommisjonen den 6te december 1913.

E. O. Dues
J. O. Dues
J. Svane

undt. 1/2. 1913.

457.1913

160
74
3

496
1914 = 527
1914

Expeditions-Dokument Nr. 2

angaaende arbejdsbolig. bygning af
paa Matr.-No. 160 Sandlyngsvej

Indleveret

Attesteret

af J. H. Højgaard

Taanen oplygget kræver særlig Approbation, antagelig
udført af bestemt Tone

12. At udførte Bygningerne af reduseret Tykkelse (144)
af Høllener behøver man formodentlig ikke approbation,
altsaa af 2 1/2 Sten Mur

13. Træktil Rør siges anbragt fra nordre Lovvarede,
fra søndre og i Tærbjergingen med paa Bygningerne

14. Oven i nordre Stue og i Fløim man har Afstand
af mindst 30 cm paa Rør, ligesom Skole i Leierhus N. 2
og i den sidste i Konflerum bygger lige med Konflerum
med 1/2 Sten i mellem

15. Røbrækning fra nord og øste Gæde man skal
efter § 66.

16. Bygningerne fra dele til Syd, dele lægges den paa
Bænkfundament ved Brand gavt skellet i Fløim

17. Paa 1/2 St. Tilværelse lægges paa I N. 28 i I^{ste} Etage Gæde

18. Høvelrum er 2,25 m højt, der udføres redigjort for Bygning

19. Rørværelse i Indskibet i en væg fra Skibhuset

20. Studeskjold rum har kun 40 cm Grundmur

21. Ansvarer berørte man iude side Skibhuset

Indleveret af

Nr. 12^{te} Februar 1914

U. H. Højgaard

100
14
4

Se i indstillingen pt. 3 nævnte forhold
til § 81 er ordret ved andragende til kongen, for
arriville fra pass 6^e jfr § 29^u er foretæn det i an-
meld & indstilt. nævnte nye sæt som betingelse
at trækket indprændes med rati i 60 m bredde
fra hver side af muren og for arriville fra
pass 6^e at træppeværn, som kommer i forbin-
delse med bjælke, adskilles fra krom ved ild-
fast indbygning med ildfast selvlukk. dør.

§ 4: Den fælles brandvej er allerede ved behandl.
af bygn. B forlængt udført af 3 sten tykke
kompatet mur.

5: Rulle- og stregkærmet i underbjælke betingelse
indtagelse fra § 43, som kun kan tillades
med sundhedskom. samt tykke.

6: maa efterkommes, for stue med alkove er dog
løst om indtagelse i henk. til § 102 (antifalt
af bygn. kom. men endnu ikke meddel af dpt.)

8, 9, 15, 19, 21 maa efterkommes.

12: nye bygningerne maa være af byggeste hvid
mure efter § 29^u jfr. pass.

13: De træne røkrør tillades i henk. til § 75².

14: maa efterkommes, trækket udtænd fra pipe og
ildstedet maa omvælt ordnet efter § 62^u & 71^u.

16: For den del af bygn., som ikke staa paa fjeld
maa redigjøre for grunden (dybde til fjeld) og for
fundamenternes konstruktion. Tvermånen maa i
i bjældren i denne del være 1 1/2 sten tykke.

20: Fundamentmåne maa som ved de øvrige
bygninger være mindst 60 cm tykke.

11: Næst pt. 5 er ordret til sundh. kom. tilfredsset
skal anmeld forlæggert bygn. kom. til be-
handl. af træform og facade. For træ-
opbygges konstruktion maa dog først være
redigjort.

Ogaa sundh. kom. besluten at 27 f. ind. bli et middele
anmeldsen.

Kon. 20 II 14

H. J. Sparre. S. Sky

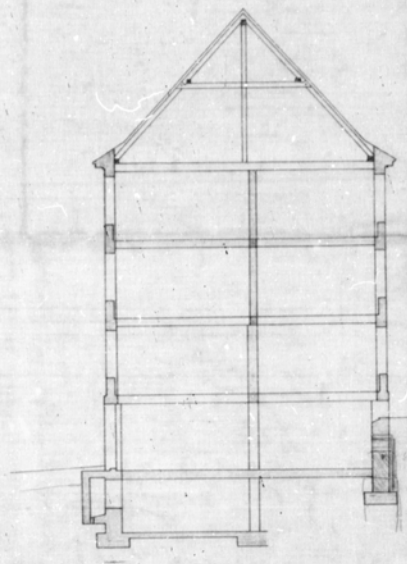
457.119 H. 19 5/7 1914

-19

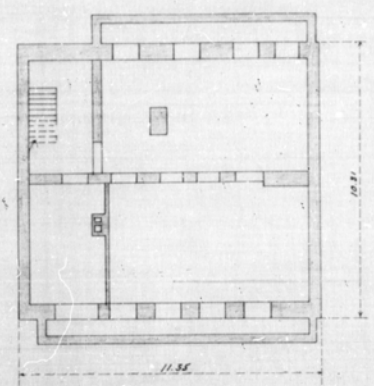
ROSENHOFKOMPLEKSET.

BYGNING C.

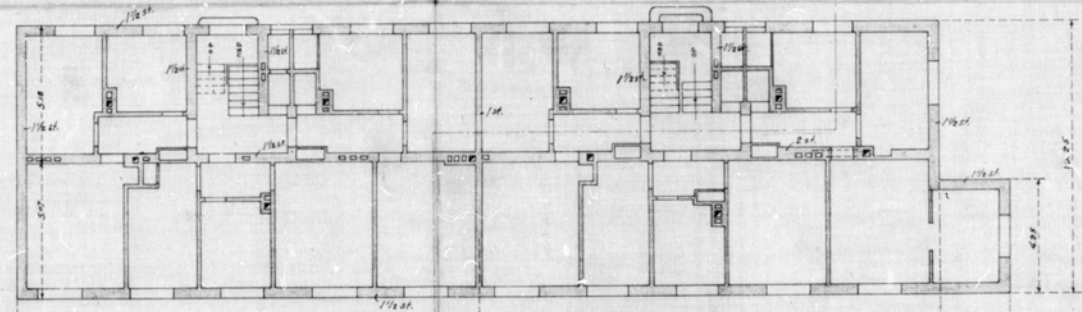
SNIT A-B
M. = 1:100



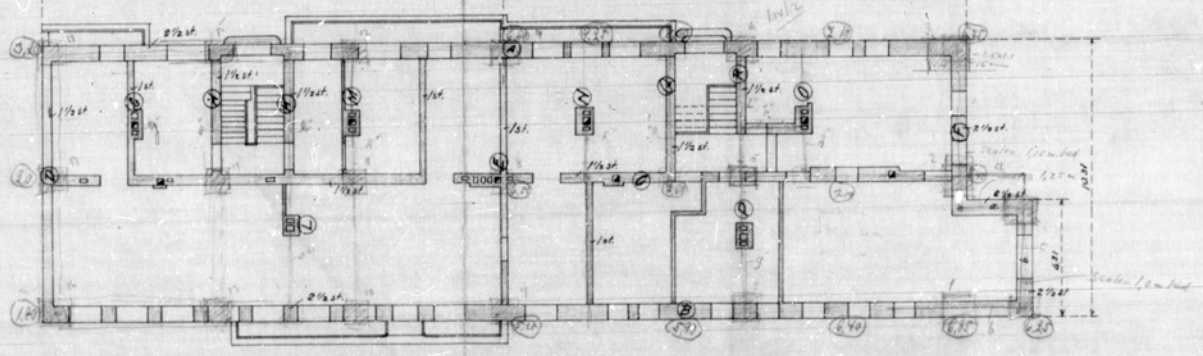
2^{de} KJELDER PLAN
M. = 1:100



1^{ste}, 2^{de} og 3^{de} ETAGES PLAN
M. = 1:100

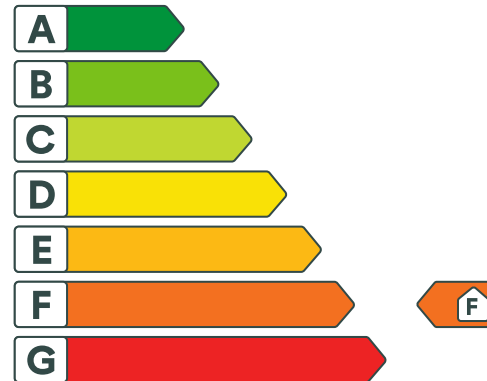


1^{ste} KJELDER PLAN
M. = 1:100





Adresse Dynekilgata 9B, 0569 OSLO	
Dato for energimerking 14.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295876
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80559542
Gårdsnummer 226	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



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 1915	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 44,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
266,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
266,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 740 kWh



Dynekilgata 9B, 0569 OSLO



Detaljering

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



Dynekilgata 9B, 0569 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Nabolagsprofil

Dynekilgata 9B - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	3 min	0.2 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min	0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	2.9 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min	0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	22 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

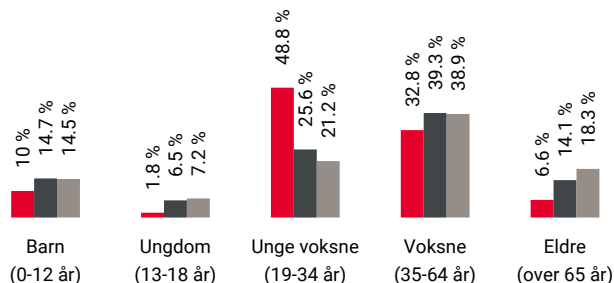
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	2 min	0.1 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min	0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	3 min
Rema 1000 Rosenhoff	5 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



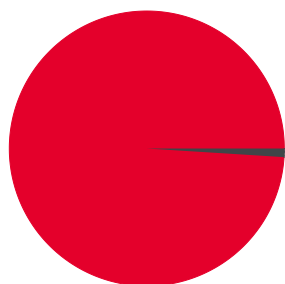
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff	1 min
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
Torshovdalen	3 min
Ballspill	0.3 km
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Rolig, fint, nært det meste.»

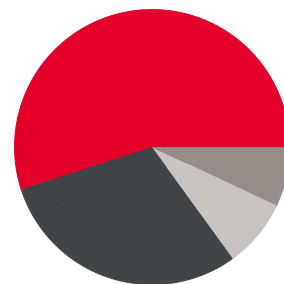
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	6 min
Apotek 1 Carl Berner	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 55% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 7% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

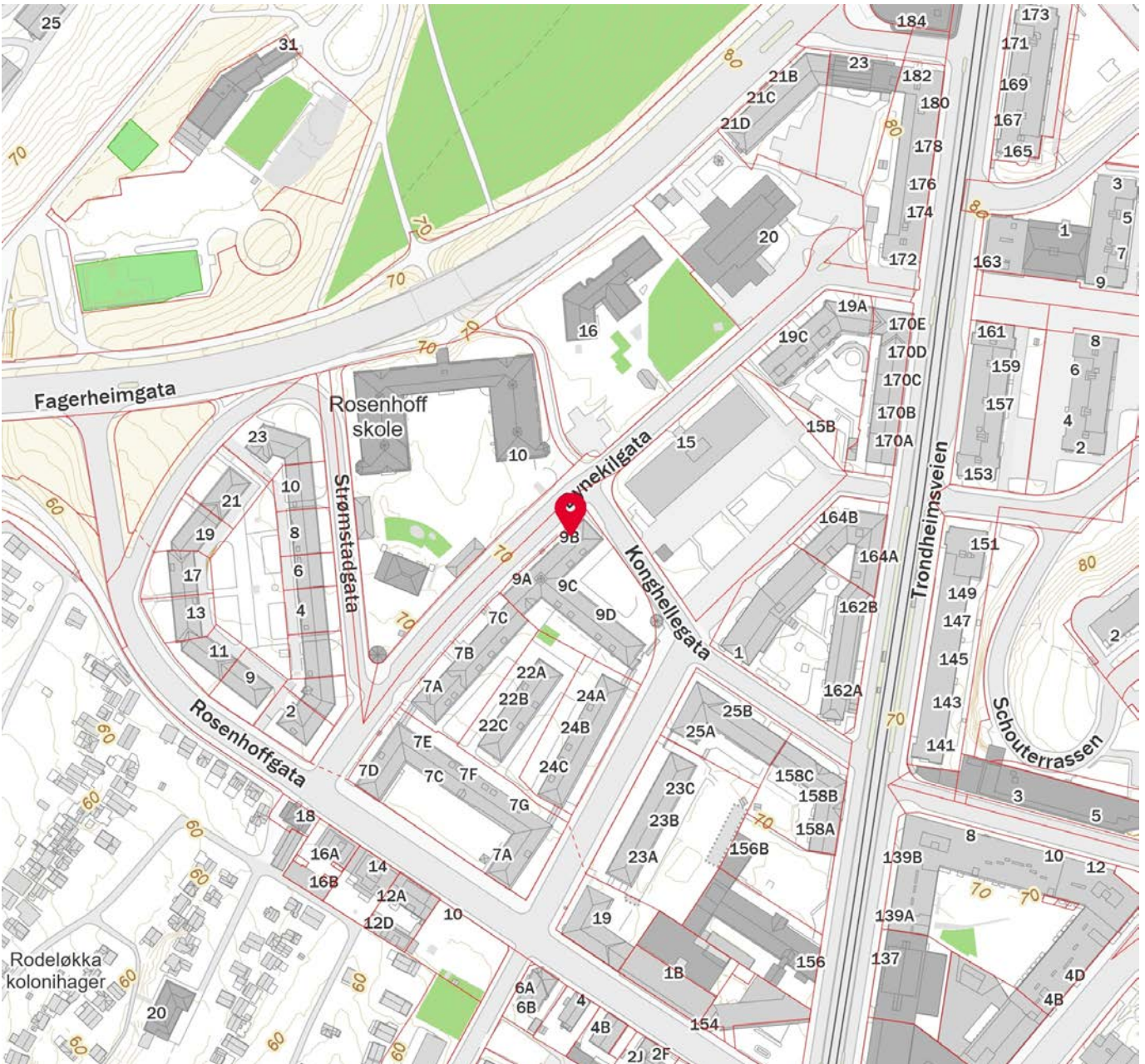
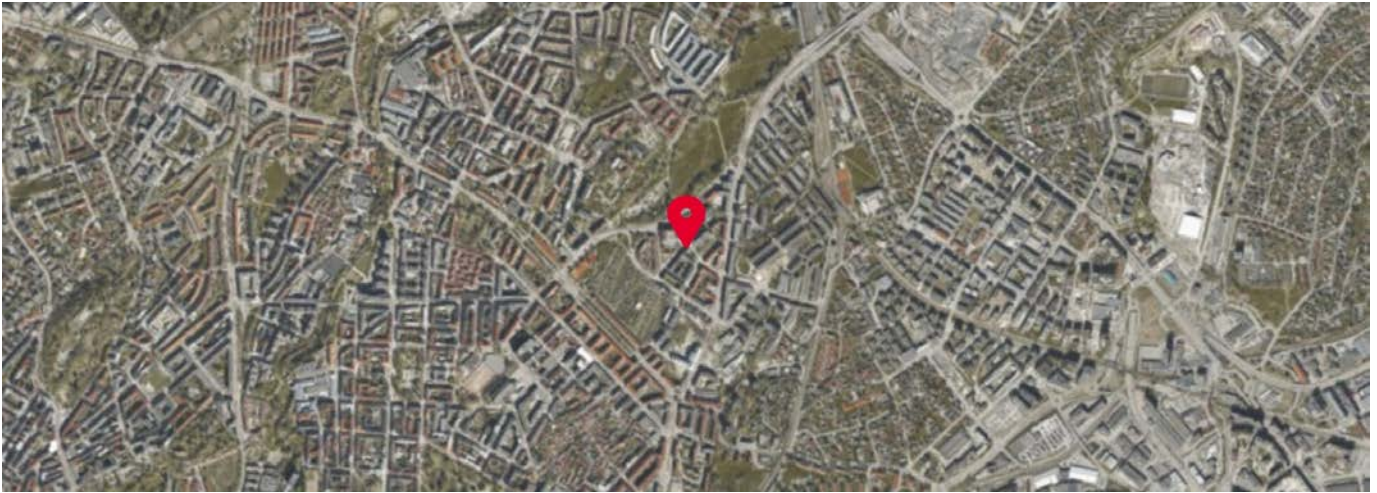


0% 63%

■ Rosenhoff
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Dynekilgata 9B
0569 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas**Telefon:** 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre