

aktiv.



Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO

**Stilfull & lekker 2-roms
loftsleilighet fra 2014 + hems (7
kvm) | Takhøyde opp mot 4,5m |
Lav felleskost (kr 2 181)**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 429,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 402 819,-
Felleskostn.: Kr 2 181,-
Selger: Katarina Lavrinenko
Friis-Olsen
Jacob Gammon Svendsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 36/41 kvm
Tomtstr.: 2881.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 48
Andelsnr.: 206
Oppdragsnr.: 1008250351

Stilfull & lekker 2-roms loftsleilighet fra 2014 + hems (7 kvm) | Takhøyde opp mot 4,5m | Lav

Velkommen til denne lekre loftsleiligheten i Rosenhoffgata 7F, etablert i 2014 med arealeffektiv planløsning og flott utsikt. Her bor du svært sentralt til med kort vei til byen, samtidig tilbaketrukket og rolig i flotte grønne omgivelser. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har et gulvareal på 43 m² ink. 7 m² hems. Det følger med en kjellerbod på 4,5 m². Det veldrevne borrettslaget er arkitekttegnet av Morgenstjerne og Eide, og anses av mange som et av Oslos hyggeligste borettslag.

Merk deg dette:

- Praktisk hems med god plass (7kvm)
- Store vindusflater som gir mye naturlig lysinnslipp
- God standard fra 2014
- Lave felleskostnader og omkostninger
- Flott utsyn og fjordgløtt
- God takhøyde
- Populært og hyggelig boområde
- Godt kollektivtilbud rett i nærheten

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	73
Energiattest	79
Eiendomsopplysninger	83
Ordensregler	91
Vedtekter	92
Årsrapport	100
Nabolagsprofil	159
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 41 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 36 kvm Bad, stue/kjøkken, soverom og bod. + 7m² (ikke målbart) = 43m² (gulvareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems i leiligheten er målt til 7m² gulvflate, hemsen er ikke målbar pga. lav takhøyde. varmtvannsbereder er plassert i ett kott over inngangspartiet, rommet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,5m².

Bod er merket med nr.B-13.

Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, 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. 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

Tomtestørrelse

2881.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Festeavgift: 234 718 Bortfester: Oslo Kommune

Regulering av festeavgiften skjer etter KPI. Grunneier har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift.

Beliggenhet

Rosenhoff er et populært boligstrøk i Bydel Grünerløkka. Dette er en fredelig oase mellom Torshov, Carl Berner, Grunerløkka og Sinsen og grenser til kolonihagen på Rodeløkka. Godt tilbaketrukket fra trafikk. Det er gangavstand til Grünerløkka med sitt pulserende byliv. Her har du et meget godt utvalg og noe for enhver smak. En mengde av gode restauranter og lunch-barer. Og et hav av butikker, alt fra det moderne hippe til vintage og det helt spesielle. Torshov ligger også en liten spasertur unna. Her finner du bl.a. spisesteder og kafeer, som bl.a. Vertshuset Oskar Braaten, Trikkestallen og Åpent Bakeri. Torshov har også et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria som rommer musikkscenen Cosmopolite, Torshovteatret og bar/restaurant. I tillegg ligger Sandakersenteret litt lenger opp med bl.a. vinmonopol, apotek og bibliotek. Og Carl Berner med alle sine tilbud og butikker ligger bare 3 minutter unna leiligheten. I Carl Berner passasjen finner du både vinmonopol, kafe og apotek.

Rosenhoffgata 7F ligger i et attraktivt område med gode kollektivtilbud og nærhet til servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i nærheten, inkludert linje 17 og FB1, samt Carl Berners plass som ligger 9 minutters gange unna. Oslo S kan nås på 8 minutter med kollektivtransport.

Det er også flere grønne lunger i nærheten, blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Sofienbergparken, Tøyenparken og Botanisk hage. Her er det gode rekreasjonsmuligheter, blant annet for jogging og sykling. Muselunden ligger også i nærheten, med fotballbane og frisbee-golf.

Kort vei til BI i Nydalen. Sykkeltier nærmest sammenhengende til sentrum. For øvrig også gangavstand til sentrum. For den treningsglade er det en kort spasertur til Sats og Bare trening, i tillegg til Tøyenbadet som ligger ca 15 minutters gåtur unna. Storo Storsenter er nærmeste kjøpesenter. Gangavstand til Ringen kino.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Sophies Hage barnehage (0-5 år) - 4 min gange
Støperiet barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) (7-10 kl.) - 10 min gange
Sinsen skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 12 min gange
Lilleborg skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 12 min gange
Sofienberg skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 13 min gange
Frydenberg skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 15 min gange
Foss videregående skole (videregående skole) - 16 min gange

Sport og trening

Rosenhoff - 3 min gange
Torshovdalen - 6 min gange
SATS Carl Berner - 3 min gange
Fresh Fitness Sinsen - 4 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er en mur- og teglsteinskonstruksjon med et saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Leilighetens etasjeskille er konstruert i tre.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer og er av type Velux takvinduer. Entrédøren er i en laminert utforming med B-30/35db klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater

Avvik: Det er observert noe riss i vegg over kjøkkenbenk, samt noe fuktmerker i gulv på bod.

Det er ikke målt forhøyede verdier i gulv på bod.

- Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc,
for synliggjøring av evt. lekkasjevann
fra innebygget sisterner.

- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

Bruk av kullfilter uten mekanisk avtrekk i rommet,
er ett avvik i seg selv etter ny forskrift.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende
forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,
må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bygning generelt

- Andre innvendige forhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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
punkttert?

Ja

Firmanavn: Glassmester1, 2024

Beskrivelse: Termisk brudd på soveromsvindu.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Lekkasje fra vaskemaskin på bod.

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

Ja

Firmanavn: Boligelektrikeren, 2025

Beskrivelse: Lys på bad sluttet å virke.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Det er et lite hull i gulvet på hemsen.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder stue/kjøkken, bad, soverom og bod samt hems. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,5 m².

Standard

Stue og kjøkken:

Lys og pen stue i åpen løsning med kjøkkenet. Her er det flere innredningsmuligheter, og man kan innrede på en måte som deler opp rommet i to soner. Rommet er lysmalt i tidløse fargevalg som harmonerer fint med 1-stavs parketten på gulvet. Fra stuen er det adkomst opp til leilighetens praktiske hems. Denne har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter og benkeplate i heltre med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter og komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap er integrert i innredningen. Utrolig hyggelig spiseplass ved vindu, god plass til flere rundt bordet.

Bad:

Delikat, flislagt bad fra 2014 med gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys og veggmontert wc. Ventilasjonen består av en ventil med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbildet.

Soverom:

Leilighetens soverom er av fin størrelse. Plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har takvindu med god utsikt ut mot fjorden. Videre adkomst til en praktisk bod med opplegg til vaskemaskin og ytterligere oppbevaringsplass.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Det er observert en del bruksslitasje på parkett.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater i alle rom bestående av plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 4,5 m.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørapplegg med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bod. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil i stue og på bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i kott over inngangsdør. Det er sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under varmtvannsberederen.

- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten skjer ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin på innvendig bod fra 2014. Rørapplegget er sikret med Waterguard.

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.

Medfølger ikke:

Garderobeskapet med speildør.

Kan følge meg leiligheten om ønskelig:

Barkraker på kjøkkenet .

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Skiftet fra halogen til led på bad. Utskifting av to brytere og termostat til gulvvarme bad.

2024:

- Skiftet vinduet med tilhørende markise på soverommet.

2022:

- Montering av komfyrvakt

2014:

- Leiligheten ble bygget av utbygger i 2014, det foreligger ferdigattest på oppføring av leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.

Parkering

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81297058

Diverse

INTERVJU MED SELGER:

Hva er inkludert i felleskostnader?

Kabel-TV, internett, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, trappevask.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gate/soneparkering i nabolaget. Vi har aldri opplevd å ikke finne parkering i gatene rundt borettslaget.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten høsten 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ble umiddelbart forelsket i leiligheten pga det unike preget, den romslige opplevelsen og gode lysforhold man får med stor takhøyde og skråtakvindu. God skjerming var også viktig, og det er mindre vanlig på dette området.

Vi hadde også veldig lyst å bo på et sted som var levende og bynært, men samtidig rolig. Der leverer Rosenhoff. Fullt av kule steder i området, og kort vei til det meste.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har bodd i leiligheten i nesten 6 år og har stortrivdes. Nå flytter vi fordi vi ønsker et ekstra soverom.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Selv om leiligheten er liten, så gir den så mange muligheter. Vi brukte hemsen til gjesterom og PC/tv-stue, soverom delvis som kontor og boden til å organisere. Derfor har den gitt oss mye av det som tilbys i vesentlig større leiligheter. Den utnyttelsen og planløsninger kommer vi til å savne. Det har også vært billig å bo her, med lave strømkostnader og fellesutgifter.

Hva har dere likt best med området?

Vi kan først si at vi forsøker å finne bolig i samme område. Det skjer mye her og det har forandret seg en del siden vi kom i 2020 – Carls, Lang langt borte, Rosenhoff kiosk (veteranen Valentinos fornyet pizzamenyen sin etter de kom), første konsert i torshovdalen, utviklingen på Sofies Minde. Det er kjekt å bo på et levende sted der det drives utvikling og oppstår nye konsepter.

-Trikk, buss, bane – det er alltid noe som tar deg kjapt ned til byen eller opp til marka. Også er det en fin blanding av folk som bor her.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

-Sommer: På sommeren er det frodig og grønt og bygården er helt nydelig. Folk bruker fellesområdet med grill, benker og bord. Det er plen på sørsiden der folk kan ligge i sola skjermet fra gata. Rodeløkka kolonihage er en perle og midt i kolonihagen er det et opphøyd område som er fantastisk på sommeren, med konserter og arrangementer.

-Vår og høst er dugnadssesonger der mange stiller. Det gir en god anledning til å bli kjent med naboer.

-Vinter: Aking i Torshovdalen. Vi kjøpte oss rattkjelke da vi flytta hit... Julegrantenning i gården, kort vei til Lillomarka og løypenettet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

-Varm, åpen og særegen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med panelovner og gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

5446 kwh for 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 400 000

Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

1 429 (Andel av fellesgjeld)

4 401 429 (Pris inkl. fellesgjeld)

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)

4 402 819 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 411 719 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 414 519 (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 inkluderer.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Formuesverdi primærbolig

Kr 938 165 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 752 659 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte

boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

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 salgsoppgaven. 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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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

Felleskostnader utgjør kr. 2 181,- pr. mnd.

I disse inngår betjening av fellesgjeld, tv/internett, kommunale utgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over

tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

- Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne.

- Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 181

Andel Fellesgjeld

Kr 1 429

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2026

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Handelsbanken

Lånummer: 8398.71.25880

Rest lånebeløp: 464 347,-

Andel restsaldo: 1 429,-

Innfrielsesdato: 03.08.2026

Rente type: 6,40%

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 4 462

Andel fellesformue dato

31.12.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Organisasjonsnummer

962036546

Andelsnummer

206

Om borettslaget

Borettslaget Rosenhof kv I i Oslo kommune består av 209 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 962036546. Forretningsfører er ECIT NORIAN AS.

Borettslaget har felleslokale med inngang fra indre bakgård. Det er også vaskerier i borettslaget.

Vedtatte saker:

- Vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.
- Forslag om å undersøke muligheten for balkongutbygging ble vedtatt med overveldende flertall.
- Forslag til vedtektsendring ble nedstemt med 17 mot forslaget.

Pågående saker:

- På forrige generalforsamling ble styret bedt om å utrede muligheten for balkongutbygging i borettslaget. 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.
- 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.
- Rehabilitering av piper.

Det avholdes generalforsamling 28. april. Innkallingen til årsmøte ligger vedlagt salgsoppgaven. Det tas forbehold om at det kan bli behandlet saker som per dags dato ikke er kjent for selger/megler. Slik vedttak kan ha betydning for eiendommen herunder økonomiske forhold, felleskostnader eller fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 207 922,-)

Årsresultat for 2024: -497 291,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Vedtaksendring (omfordeling av vedlikeholdsansvar).
Undersøke muligheten for balkongutbygging.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Vedtaksendring (prisfastsettelse for innlemming av fellesareal).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt. 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 utskiftning 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.

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 48 i Oslo kommune. Andelsnr. 206 i Borettslaget Rosenhof Kv 1 med orgnr. 962036546

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

19.10.2020 - Dokumentnr: 2020/3192771-1/200 - Pantedokument

BELØP: NOK 3 700 000

PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

ELEKTRONISK INNSENDT

01.06.2021 - Dokumentnr: 2021/646269-1/200 - Massetransport

FRA: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

TIL: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger expeditjonsdokument datert 31.12.1917 og byggetegninger datert 02.09.1913. Et expeditjonsdokument er forsiden av byggesaksmappen fra oppføringstidspunktet. Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som er oppført før 1998, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10 5. ledd. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

I tillegg ble det utstedt ferdigattest for etablering av 7 leiligheter på loft og utvidelse leil fra 3 etg til loft, fra 07.03.2016, samt ferdigattest for bruksendring av loft, datert 11.06.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2014, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger. Reguleringsbestemmelsene er endret ved plan S-2937.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealbruk Indre by (utviklingsområder) med områdenavn U2. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan KDP-17 for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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.

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.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktgrunnlag

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. 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.

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

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

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 egen erklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 22 900,- oppgjørshonorar kr 7990,- og visninger kr 3 490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

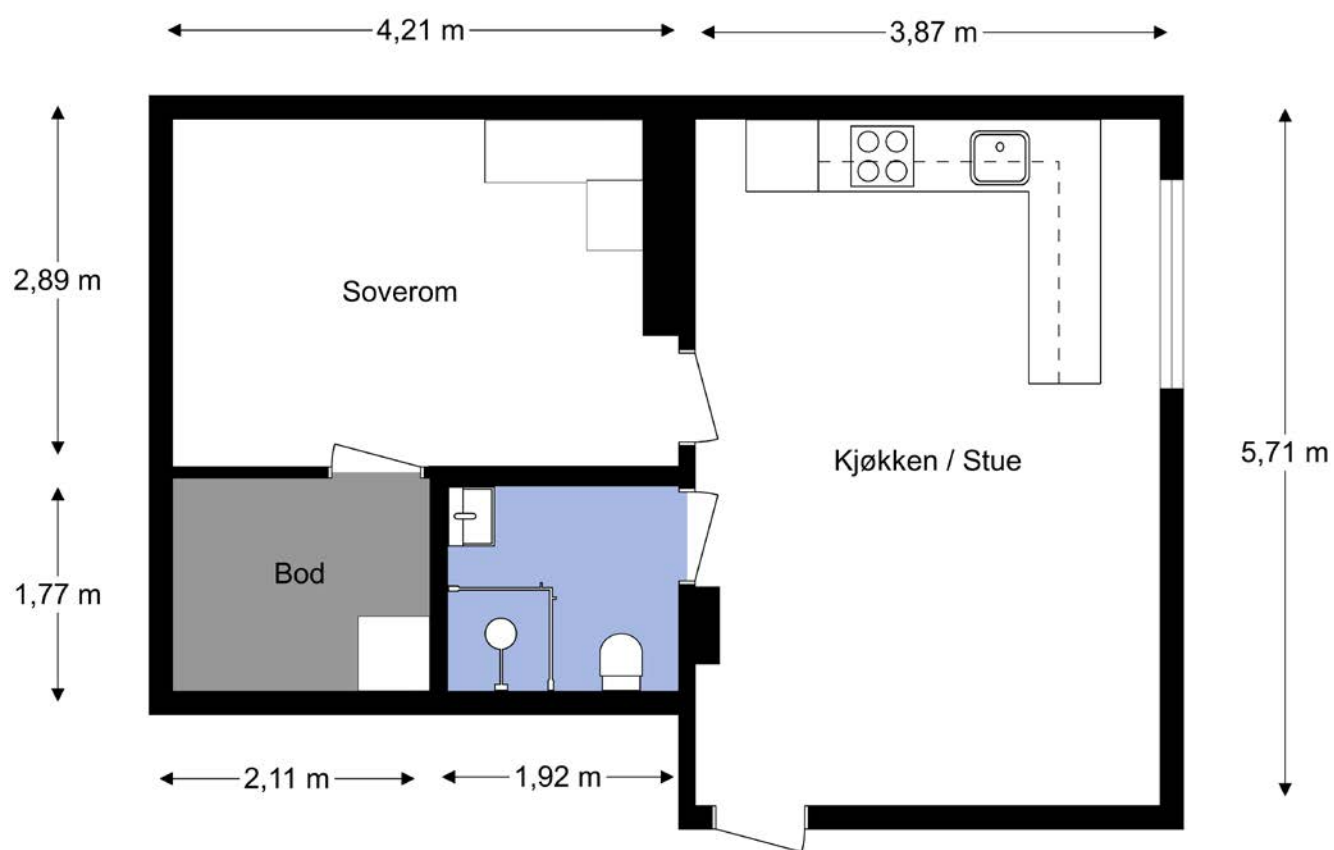
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

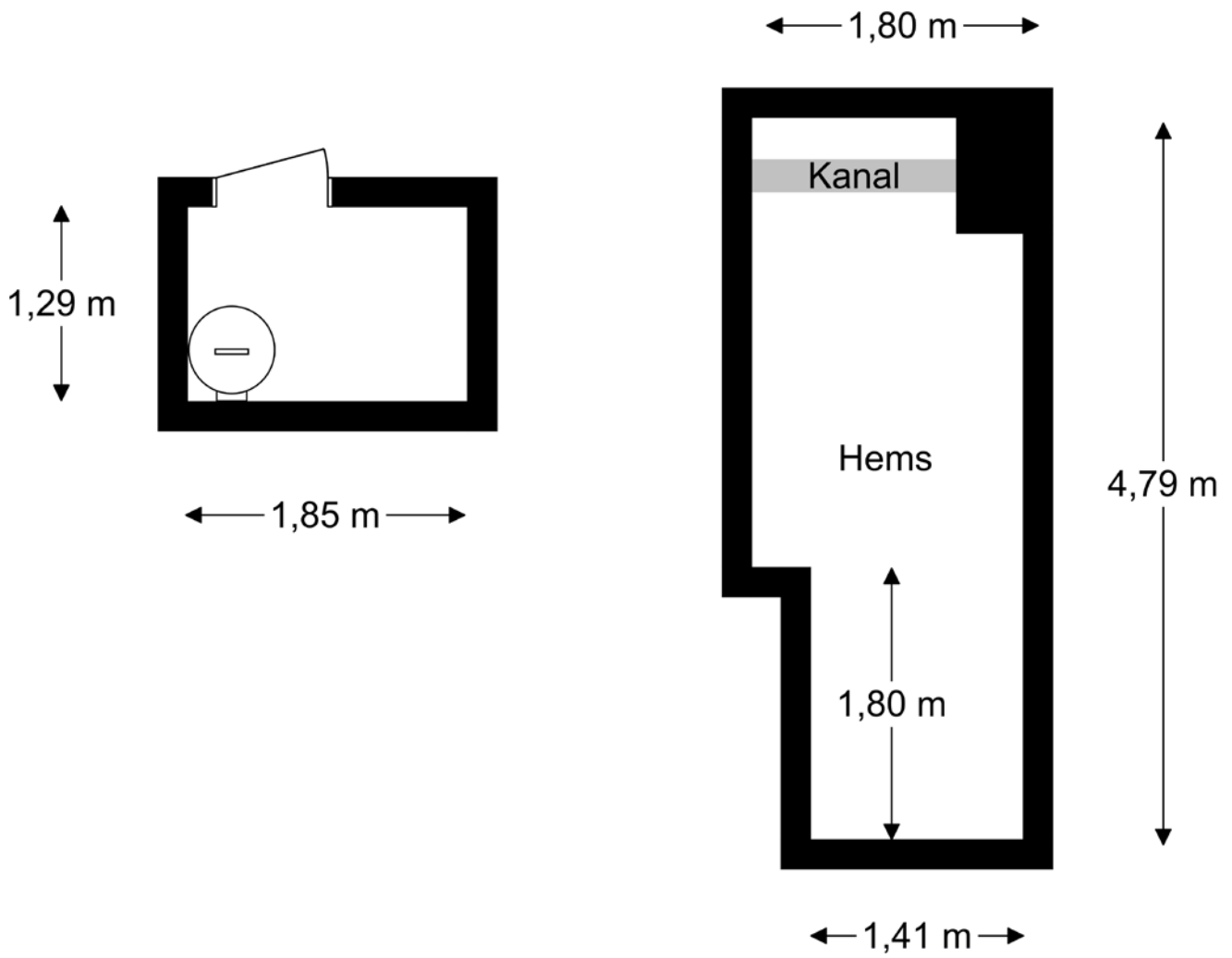
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

29.04.2026

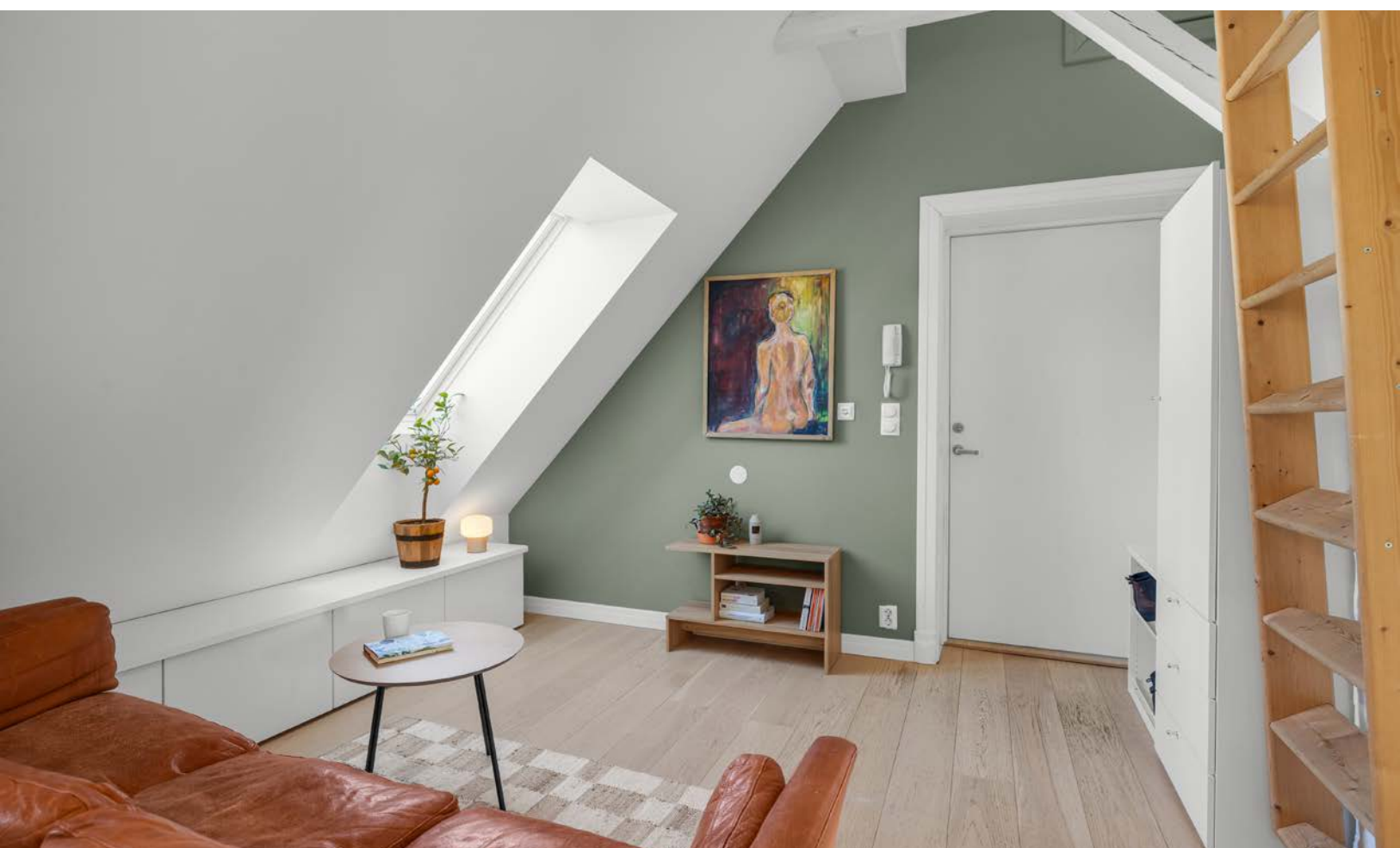


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























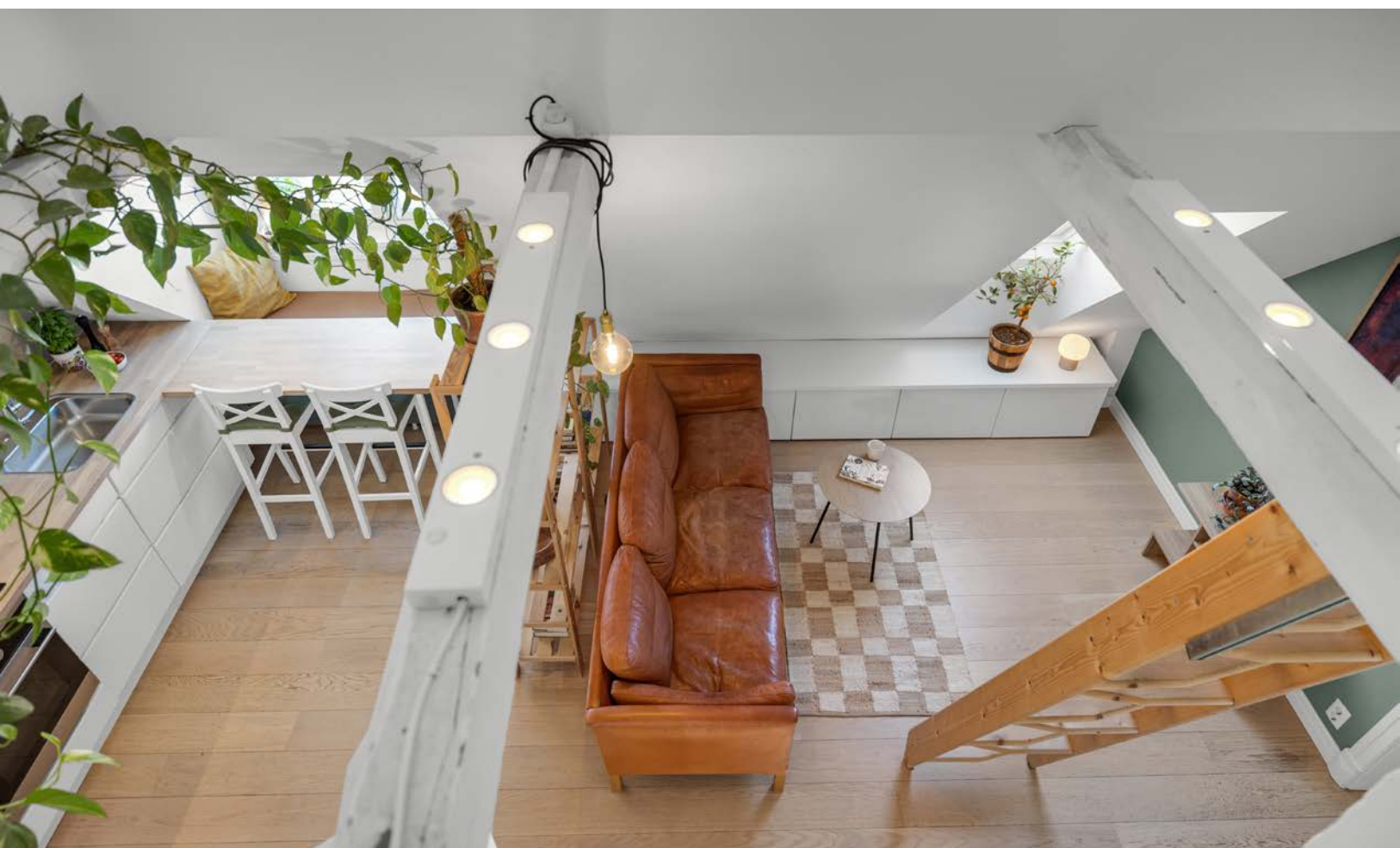




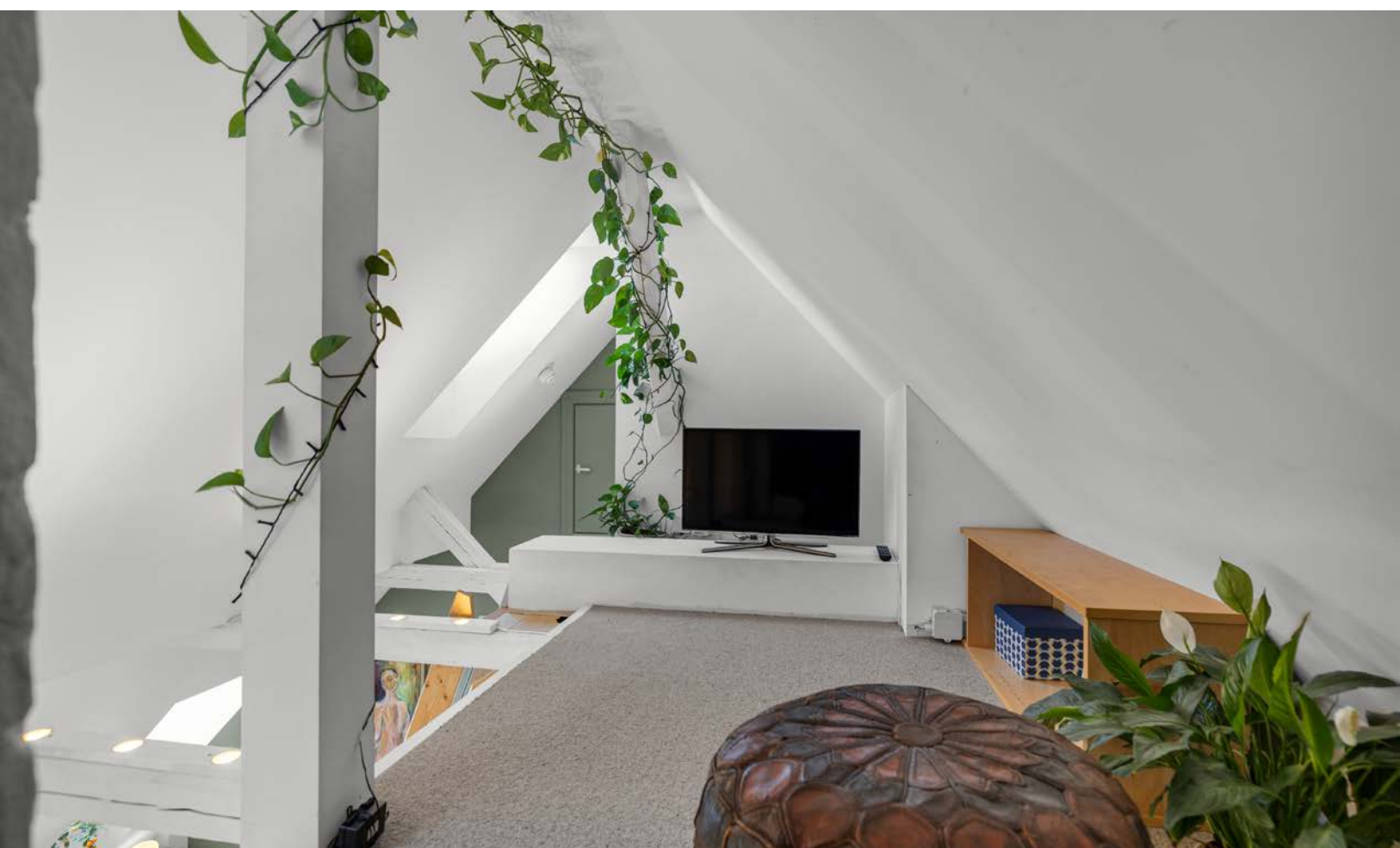


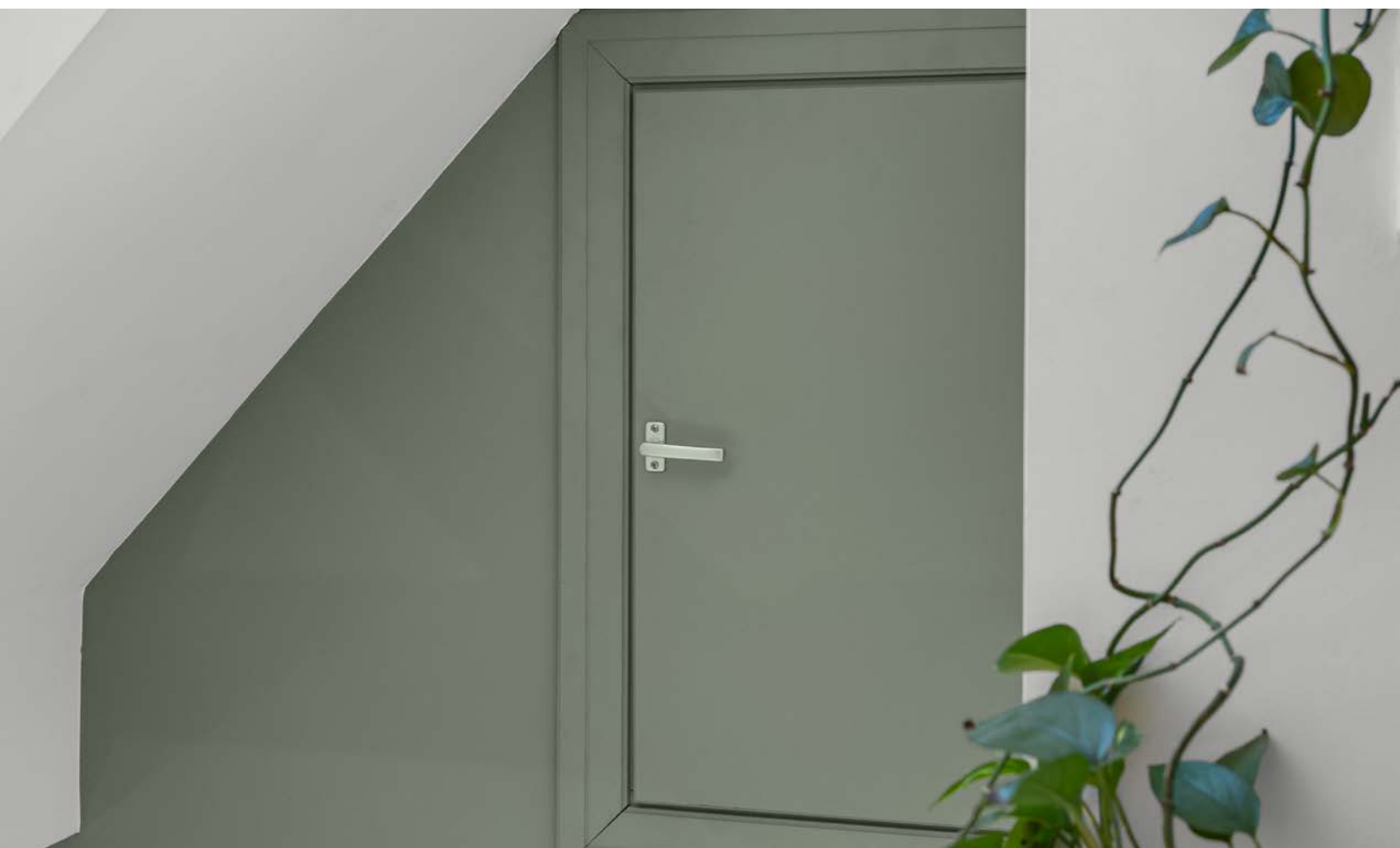


















Vedlegg

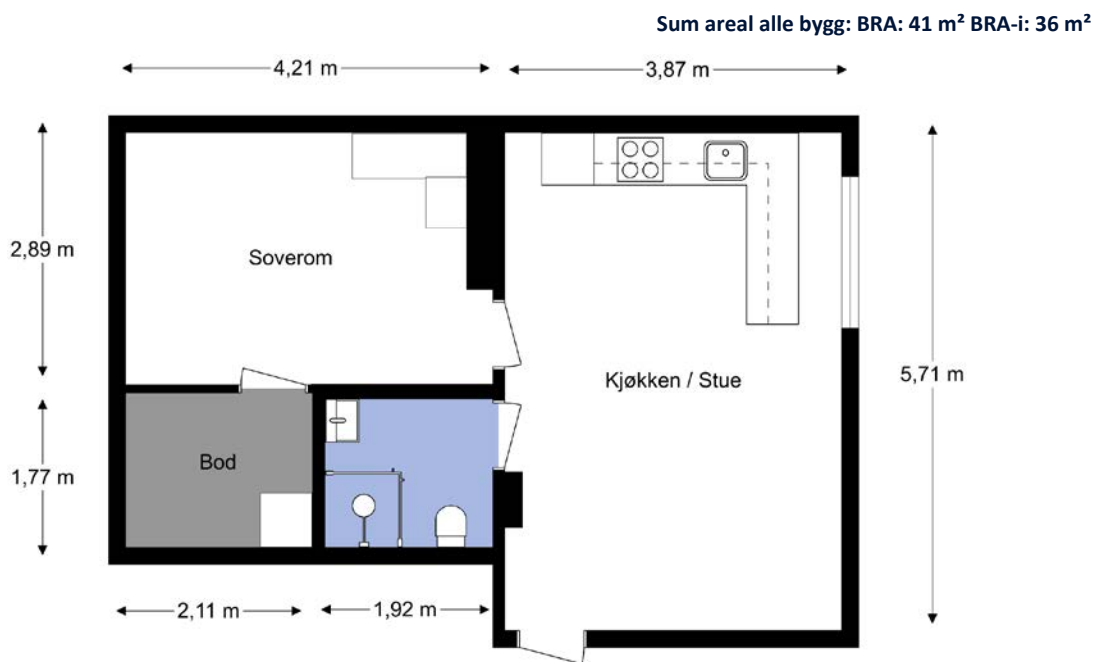
Tilstandsrapport

📍 Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 48

Andelsnummer 206



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26065

Eiendomsverdi ref nr: DU1936

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

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

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 straktiltak 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

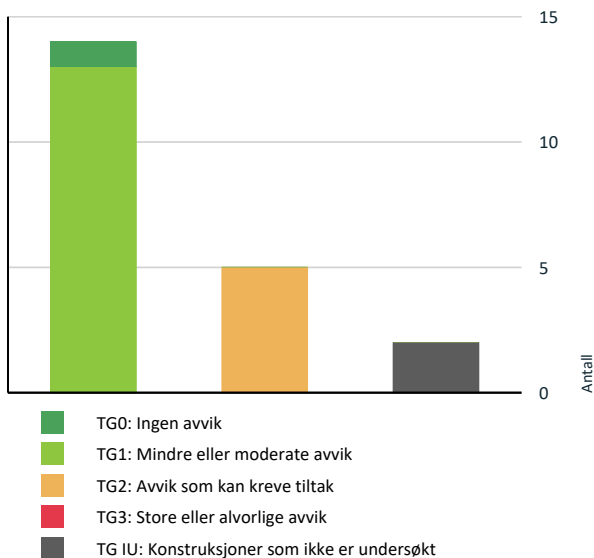
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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 Rosenhoffgata 7F. 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 Protymeter 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 generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1915

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Leilighet	Leiligheten ble bygget av utbygger i 2014, det foreligger ferdigattest på oppføring av leiligheten.
	Vindu	Skifte av vindu på soverom
2022	El-arbeid	Montering av komfyrvakt, arbeidet er utført av Lund Elektro AS.
2025	El-arbied	Montert 3 hullsramme, Led dimmer, termostat, 2-pol bryter og 3stk Led spotter Stue: Montert 1-pol bryter. Arbeidet er utført av Bolig Elektrikeren.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i 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 befaring. 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).

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Vinduer er av type Velux takvinduer.

Vindu på soverom er skiftet i følge eier.

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.

Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Dører

Beskrivelse

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

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 4,5m.

Det er observert en del bruksslitasje på parkett.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe riss i vegg over kjøkkenbenk, samt noe fuktmerker i gulv på bod.
Det er ikke målt forhøyede verdier i gulv på bod.
Det er ett hull i gulv på hems.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss på kjøkkenvegg har i følge eier vært observert siden 2020.
Riss er kun kosmetiske i overflate av puss.
Oppgradering av enkelte overflater bør påberegnes.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 15 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

1 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.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 07.3.2016.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende 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, svanker kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Slukrenne plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys og veggmontert wc.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc,
for synliggjøring av evt. lekkasjevann
fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det,
etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på
løsning for innebygget sisternen.
Ref. TEK.10.

LEILIGHET > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under 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 fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking mot bad viser måling på,
37 % Relativ fuktighet i veggsille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Benkeplate i heltre med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjølfryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Bruk av kullfilter uten mekanisk avtrekk i rommet,
er ett avvik i seg selv etter ny forskrift.

Tilstandsrapport

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.

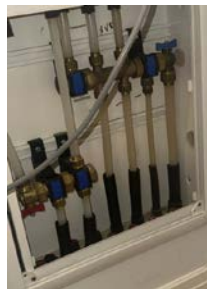
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bod. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

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.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

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:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil i stue og på bad.

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 antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig 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:

Ventilering av boligen fungerer tilfredsstillende ut i fra byggeår, det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på innvendig bod. Røropplegg er sikret med Waterguard/ lekkasjesikring.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

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

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kott over inngangsdør. Det ligger sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

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

Beskrivelse

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 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.
Sikringsskap 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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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.



Sikringsskap med automatsikringer.



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 bygningsakknyndige 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 byggt teknisk 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.

Tilstandsrapport

Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det er observert manglende rekkverk på hems.

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.

Det anbefales å montere ett rekkverk på hems for å unngå uhell.

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

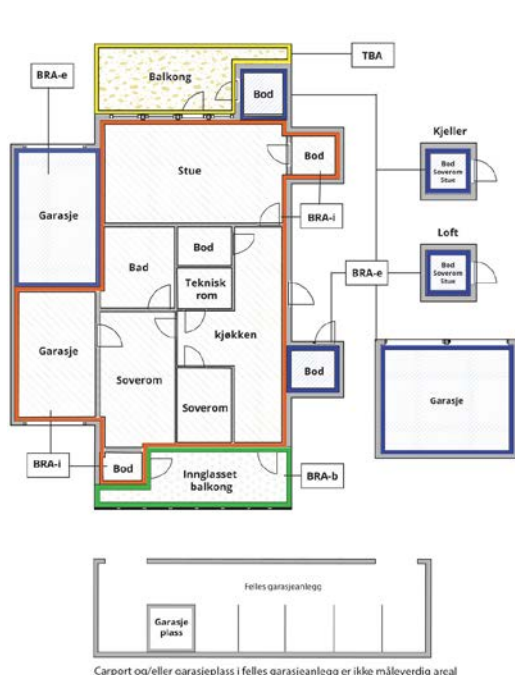
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet	36			36		7	43
Kjeller		5		5			5
SUM	36	5				7	48
SUM BRA	41						

Romfordeling

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

Kommentar

Hems i leiligheten er målt til 7m² gulvflate, hemsen er ikke målbar pga. lav takhøyde. varmtvannsbereider er plassert i ett kott over inngangspartiet, rommet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,5m².

Bod er merket med nr.B-13.

Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, 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.

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".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Jacob Gammon Svendsne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	48		0	2881.7 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Rosenhoffgata 7F

Hjemmelshaver

Katarina Lavrinenko Friis-Olsen og Jacob Gammon Svendsen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
962036546		ECIT NORIAN AS	Svendsen Jacob Gammon, Friis-Olsen Katarina Lavrinenko

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

206

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. 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
Samsvarserklæring elektro	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bygning	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	

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

Katarina Lavrinenko Friis-Olsen

Jacob Gammon Svendsen

Boligen

Rosenhoffgata 7F

0569 OSLO

0301-226/48/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Termisk brudd på soveromsvindu.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Glassmester1

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu og persienne.

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?

♦ **Ja**

Lekkasje fra vaskemaskin på bod.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det var fuktig på parkett på bod. Normale verdier etter tørking med varme og luftavfukter.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Lys på bad sluttet å virke.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet halogenpærer til led. Byttet bryter til bad. Oppgraderte termostat til varmekabler bad.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Det er et lite hull i gulvet på hemsen.



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.



Adresse

Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281689

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80560079

Gårdsnummer

226

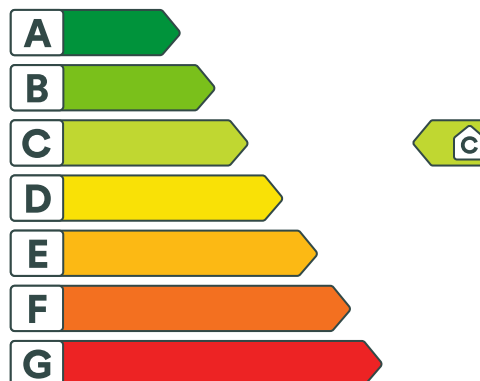
Bruksnummer

48

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

L0102


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

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet etasje

4

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

139,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

139,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 023 kWh



Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO



Detaljering

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



Rosenhoffgata 7F, 0569 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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>

Gabrielsen & Partners Løkka AS
c/o Aktiv
0552OSLO

Deres ref.: 1008250351
Vår ref.: 121-1-206/9666
Dato: 17.04.2026

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 / 48
Seksjons-/andelsnummer:	206
Adresse:	Rosenhoffgata 7 F, 0569 OSLO
Eier/medeier:	Friis-Olsen, Katarina Svendsen, Jacob Gammon

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 181,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 2 181,00

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. 9 495
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 4 462

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånummer:	8398.71.25880
Rest lånebeløp:	464 347
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 1 429
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 strømvtaale for hver leilighet.
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	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.
Nøkler:	
Skilt:	
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	

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. 17.04.2026:	kr. 0,00
--	----------

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 forkjøp, 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.



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

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 oppfylder 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.



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.

Org. 962036546

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

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	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

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 ÅRSE 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



DETTA ER Å ANSE SOM EN PRESENTATIONSTEGNING. EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASION.
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	_____



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET ROSENHOF KV I
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [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 årsmøtet [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 årsmøte/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 generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 13.05.2025

Tidspunkt: 18:00

Sted: Felleslokalet med inngang fra indre bakgård

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

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 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 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	Kjersti Lindheim	På valg: 2025
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Det skal velges 1 styremedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Neslihan Cin stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Ola Vikås stiller til valg som varamedlem for 2 år.

Valg av valgkomite

Velges i møte.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

saksfremstilling:

På fjorårets generalforsamling ble sak om vedtektsendring hva gjelder eiers vedlikeholdsansvar nedstemt. Vi ønsker derfor å fremme saken på nytt, da den enkelte andelseier vil kunne rammes vilkårlig og hardt slik dem er formulert i dag. Saken er fremstilt veldig lik som i fjor, men med unntak av at vinduer fortsatt er den enkelte andelseiers ansvar.

Forslag til vedtak:

4.2 Eiers vedlikeholdsansvar:

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.

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.

7.2. Undersøke muligheten for balkongutbygging

Forslagsstiller: Margaret Louise Fotland, andelsnummer 151 og Morten Aase Løver & Sara Simu, andelsnummer 144

saksfremstilling:

Utrede for balkonger i Borettslaget Rosenhof kv1

Det finnes ingen søkbare dokumenter som viser at borettslaget har søkt om utbygging av balkonger tidligere, og eventuelle søknader må ha vært sendt før 2010. Ifølge Oslo kommune er det nå blitt enklere å få positive svar på søknader om utbygging av balkonger. Dette fremgår av sak fra 2018, "[Drømmen om balkong - Byplan - Oslo kommune](#)". Til og med bygårder som er registrert på gul liste hos Riksantikvaren/byantikvaren i Oslo har fått tillatelse til å bygge ut balkonger i indre gård eller bakgård.

Ifølge nettsiden 'Snittpris' er gjennomsnittsprisen for en balkong estimert til 200 000,-. [Hva koster en balkong? | Priser i 2024](#)

Fordel for borettslaget

- Balkonger kan i stor grad heve standarden på leilighetene. De gir «et ekstra» rom utendørs, og vil gjøre boligene mer attraktive for både nåværende og fremtidige beboere.

Det er samtidig viktig å vurdere den arkitektoniske utformingen av balkongene. Balkongene bør tilpasses bygningens stil og karakter, og man må sikre at utformingen harmonerer med den over 100 år gamle fasaden

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i Rosenhof kv 1 mandat til å utrede muligheten for utbygging av balkonger på våre leiligheter. Utredningen skal inkludere tekniske vurderinger, kostnadsestimater, og nødvendige tillatelser. Tidsfrist i løpet av 2025. Mandatet er ikke bindende, og dersom det viser seg at utbygging av balkonger er mulig, vil det kreves nytt flertall i en kommende generalforsamling for å gå videre med prosjektet.

7.3 Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

saksfremstilling:

I henhold til vedtektenes bestemmelse i punkt 4.4, fremgår det at prisen for areal som skal innlemmes i eksisterende leilighet, til enhver tid skal fastsettes av generalforsamlingen. For å sikre en mer transparent og effektiv beslutningsprosess, ønsker vi at styret tildeles fullmakt til å fastsette prisen fremover. Prisen skal til enhver tid reflektere den aktuelle markedsverdien. Den nåværende prisen har ikke blitt justert på flere år og er ikke lenger i samsvar med dagens marked.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner endring av setning i punkt 4.4 «For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm. Som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen» til «**For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm som til enhver tid fastsettes av styret. Prisen skal til enhver tid reflektere den aktuelle markedsverdien**».

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Borettslaget Rosenhof kv I

org. nr. 962036546

Styret har følgende sammensetning:

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

Kontaktinformasjon

Epostadresse: RosenhofKV1@styremail.no

Postadresse: Borettslaget Rosenhof kv I
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Borettslaget Rosenhof kv I
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 81297058

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Fornyelse/nye avtaler på brann og rørleggertjenester. Herunder en del arbeid som er utført knyttet til bytte av alle hovedkraner, bytte av brannsentraler/panel og grundig sjekk av brannalarmer i enkeltleiligheter. Ny vaktmester og bedre samarbeid med fokus på bedre vedlikehold. Tatt tak i sak fra forrige GF vedr frosne rør i loftsleiligheter inkl forslag til endring av vedtekter. Flere forsikringssaker. Rehabilitering av piper. Gjennomført dugnader med godt oppmøte. En del utleie av felleslokaler og arbeid med dette. Ellers mye løpende styrearbeid med henvendelser fra de enkelte eiere

Styret i Borettslaget Rosenhof kv I

**Borettslaget Rosenhof Kv 1
2024**

Document ID: c0792d72-7821-470b-be7c-6dd962cd4286

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		8 094 061	7 267 361	7 956 873	8 920 112
Andre inntekter		28 521	26 343	30 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER	1	8 122 582	7 293 704	7 986 873	8 920 112
Lønn og personalkostnader	2	387 334	376 530	402 203	412 814
Vaktmestertjeneste		422 860	464 946	423 000	421 000
Renhold		248 944	238 223	256 600	231 100
Kabel-TV/Bredbånd		1 024 613	995 348	1 042 500	977 000
Kommunale avgifter		2 140 593	1 815 280	2 091 100	2 404 700
Strøm og nettleie		251 051	231 592	230 000	243 800
Andre driftskostnader	3	495 133	212 413	193 600	459 200
Reparasjon og vedlikehold	3	1 619 709	1 428 247	743 500	599 200
Eksterne tjenester	3	289 328	260 500	261 100	260 700
Serviceavtaler	3	183 851	137 353	143 500	125 500
Forsikringer		1 236 020	1 112 138	1 083 500	1 206 200
Andre kostnader	3	370 412	431 190	396 818	280 679
SUM DRIFTSKOSTNADER		8 669 848	7 703 760	7 267 421	7 621 893
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-547 266	-410 056	719 452	1 298 219
DRIFTSRESULTAT:		-547 266	-410 056	719 452	1 298 219
Finansinntekter		209 788	210 794	120 000	0
Finanskostnader		159 813	187 143	154 046	90 297
SUM NETTO FINANSPOSTER		49 975	23 651	-34 046	-90 297
ÅRSRESULTAT		-497 291	-386 405	685 406	1 207 922
Resultat		-497 291	-386 405	685 406	1 207 922
Overført til udekket tap		-497 291	-386 405	0	0
SUM DISPONERT		-497 291	-386 405	0	0

Document ID: c0792d72-7821-470b-be7c-6dd962cd4286

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2024	2023
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		332 488	246 564
Forskuddsbetalte kostnader		12 045	122 625
Sum fordringer		344 533	369 189
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 619 169	4 462 861
SUM OMLØPSMIDLER		2 963 702	4 832 050
SUM EIENDELER		4 998 821	6 867 169
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		49 800	49 800
Annen opptjent egenkapital		2 867 321	3 364 613
Sum opptjent egenkapital		2 867 321	3 364 613
SUM EGENKAPITAL	6	2 917 121	3 414 413
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	1 783 328	2 838 202
Sum annen langsiktig gjeld		1 783 328	2 838 202
Leverandørgjeld		113 841	400 013
Skyldige offentlige avgifter		94 830	100 445
Annen kortsiktig gjeld		89 700	114 097
Sum kortsiktig gjeld		298 371	614 554
SUM GJELD		2 081 699	3 452 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 998 821	6 867 169

Document ID: c0792d72-7821-470b-be7c-6dd962cd4286

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Note	2024	2023
------	------	------

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Svein Ivar Johansen
Styrets leder

Adiele Arukwe
Styremedlem

Kjersti Lindheim
Styremedlem

Kirsti Strøm Fagerhaug
Styremedlem

Ida Bjørvik
Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 217 496	5 457 183
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-497 291	-386 405
Endring langsiktige lån	-1 054 874	-853 282
B. Årets endring i disponible midler	-1 552 165	-1 239 687
C. Disponible midler pr. 31.12.	2 665 330	4 217 496

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	344 533	369 189
Kontanter og Bank	2 619 169	4 462 861
Omløpsmidler	2 963 702	4 832 050
Kortsiktig gjeld	-298 371	-614 554
Disponible midler	2 665 330	4 217 496

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.

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

Driftsinntekter		2024
Fakturerte felleskostnader		7 705 647
Fakturert leie av barnevognskur		11 800
Utleie fellesareal		286 218
Inntekter leie fellesareal		90 396
Andre inntekter		28 521
Sum driftsinntekter		8 122 582

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	340 000	330 000
Rev.avsatt styrehonorar fra tidligere år	-5 000	0
Arbeidsgiveravgift	47 940	46 530
Rev.avsatt AGA av styrehonorar	-705	0
Gavekort for dugnad til beboerne	5 099	0
Sum lønnskostnader	387 334	376 530

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader		2024
Sesongarbeider på uteområder		451 885
Andre driftskostnader eiendom		43 248
Sum andre driftskostnader		495 133

Reparasjon og vedlikehold

2024

Rep. og vedlikehold bygning	332 657
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	2 838
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	423 028
Rep. og vedlikehold vaskeri	17 062
Rep. og vedlikehold utearealer	449 676
Rep. og vedlikehold prosjekt - Bygghuset AS og Scandinavian Bygg AS	344 448
Egenandel forsikring	50 000
Sum reparasjon og vedlikehold	1 619 709

Eksterne tjenester

2024

Honorar for revisjon	11 808
Honorar for juridisk bistand - Advokatfirma Arvesen & Co DA	26 250
Andre konsulenthonorarer	33 900
Forretningsførsel og regnskap	151 896
Ligningsoppgaver	61 200
Annen fremmed tjeneste	4 274
Sum eksterne tjenester	289 328

Serviceavtaler

2024

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	43 909
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	139 942
Sum serviceavtaler	183 851

Andre kostnader	2024
Leie container	56 347
Lisens og systemkostnader	25 743
Telefon	6 427
Kontingent	3 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	6 063
Festeavgift	234 718
Bank- og kortgebyrer	11 712
Gebyrer ved purring	192
Annen kostnad	18 376
Tap på fordringer	7 734
Sum andre kostnader	370 412

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

	2024
Driftskonto	592 179
Plasseringskonto	1 957 540
Skattetrekkskonto	69 450
Saldo per 31.12.	2 619 169

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 69 450
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 69 450

Note 6 Egenkapital

	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	3 364 613	3 414 413
Årsresultat	0	-497 292	-497 292
Saldo 31.12	49 800	2 867 321	2 917 121

Innskutt egenkapital på kr 49 800 består av 209 andeler pålydende kr 238,28.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	2 838 202
Nedbetalt i år	1 055 090
Forfalte ikke betalte renter i 2024	216
Restsaldo per 31.12.	1 783 328

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2026

Renter: 7,122 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 1 783 328 til kredittinstitusjoner, derav kr. 0 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Pantelån	1 783 328
Totalt	1 783 328

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
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.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Uavhengig revisors beretning

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 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• 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 2024, 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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: UJGL1-KOWUF-X8PND-YMDC1-VXGYZ-VMORE

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."

Urkedal, Hans Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-02 10:44:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UJGL1-KOWUF-X8PND-YMDC1-VXGYZ-VMORE

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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	

Dynamisk 7.

Styrelse kr. 1300.-

14054/105/51
6/11

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

ApS Oslo Leiegårder,

en del av eiendommen Rosenhoffkomplekset kvartal I og III

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg.

og er 17320,2 m² stor. Målebrev, datert, tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5196,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnnerv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets lån i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnnerv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....
Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for forse majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Bepantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stemping og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikraftreden.

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den *31 oktober 1951.*

Som fester:

For Oslo kommune:

1/2 Oslo Leiegårder

BOLIGRÅDMANNEN

John Johansen
Quarantainen
Torstein Nilsen

*Byrå
L. Gjønnes*

II

Tillegg til festekontrakt vedkommende Rosenhoffkomplekset
kvertal I og III.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.

Dynekilgt. 2, 4, 7 og 9.
Jørgen Løvlandsgate 22 og 24.
Rosenhoffgata 7, 9, 11, 13 og 13B.
Strømstadgata 2, 4, 6, 8 og 10.
Vågebyveien 17, 19, 21 og 23.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfalle og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.508.400,- og kr. 657.800,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

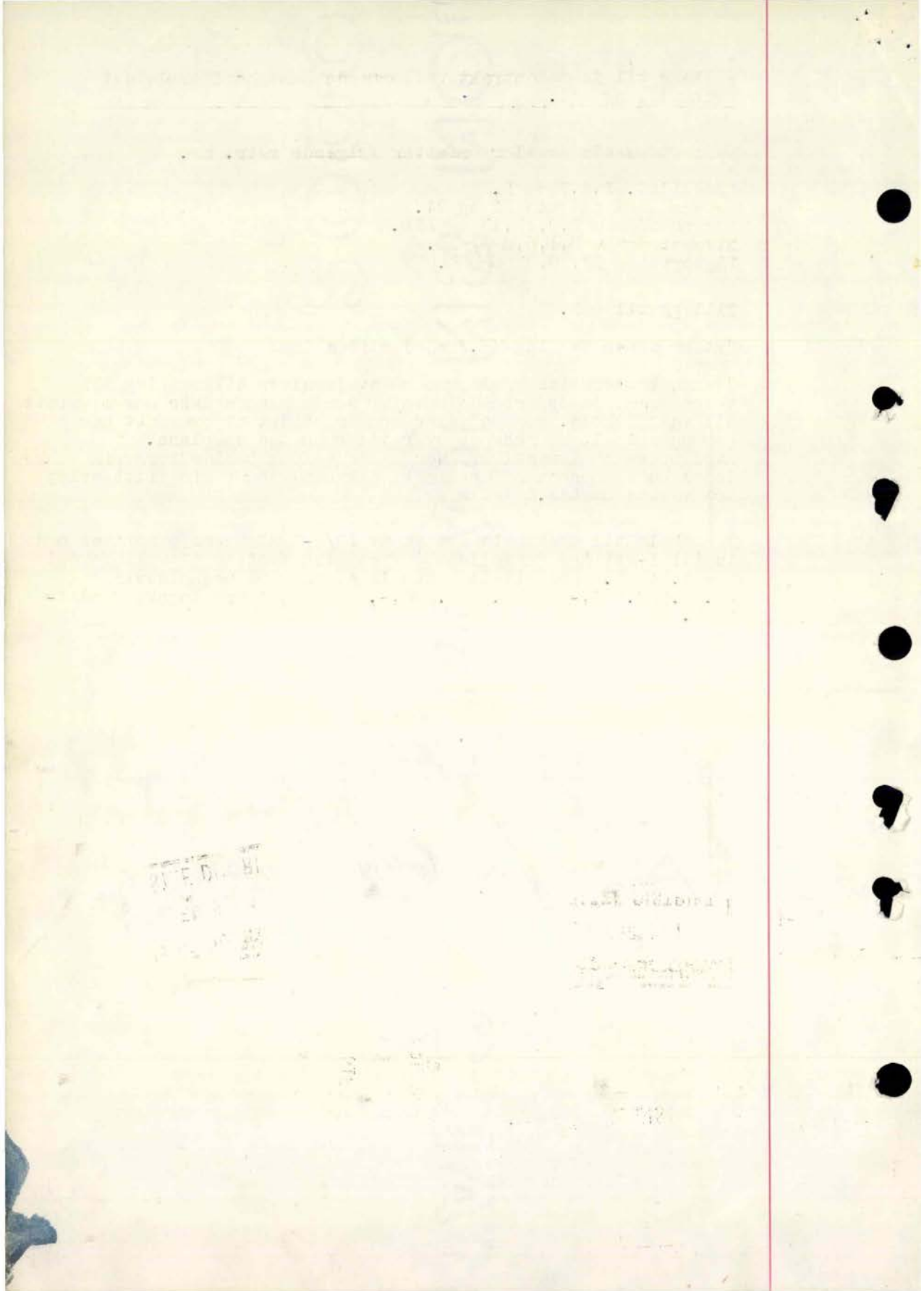
[Handwritten signature]

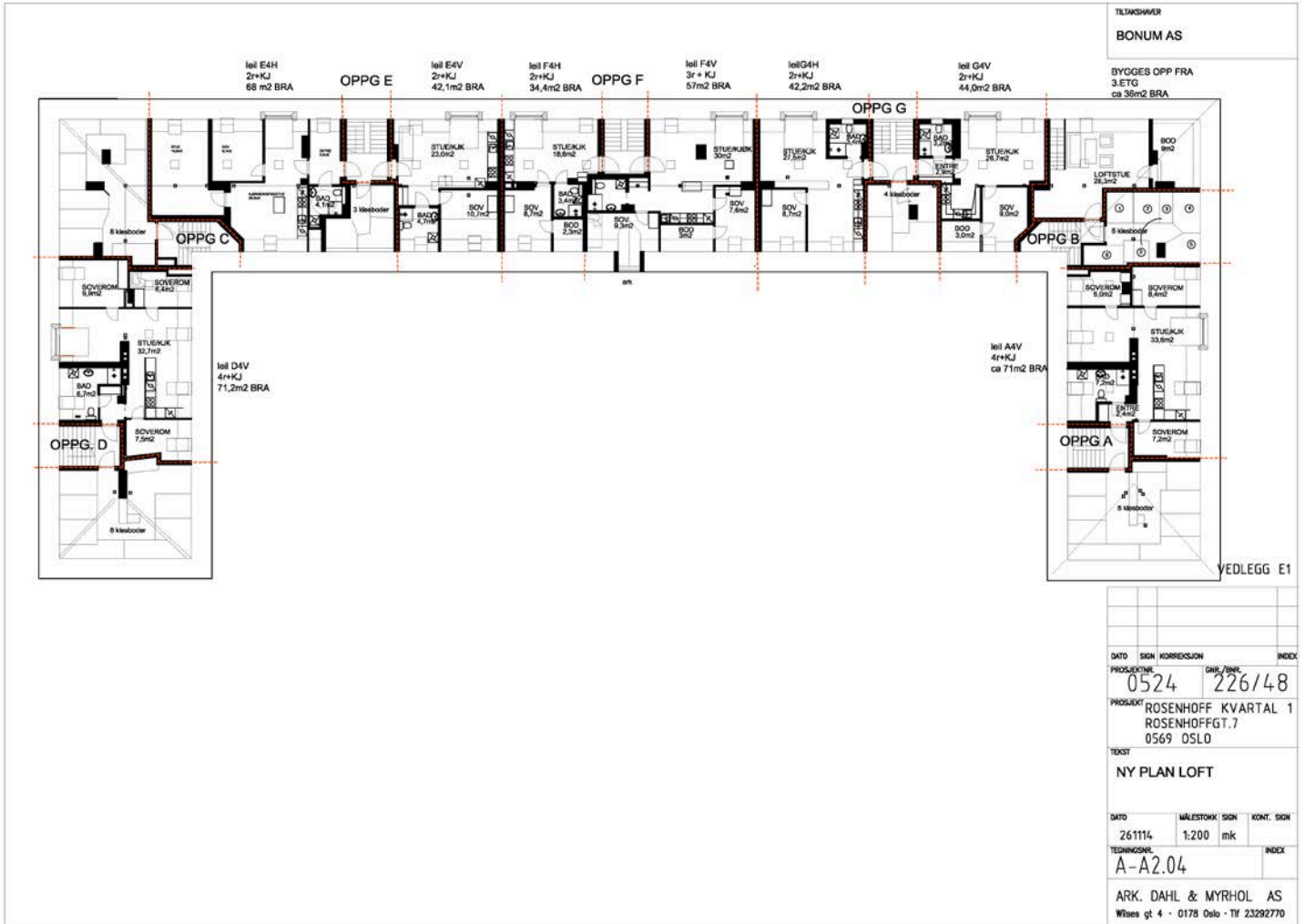
Oslo Leiegårder

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vedt. se dypem. 14020/57.







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201109397-57 Saksbeh.: Bjarne Alme Dato: 07.03.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: ROSENHOFFGATA 7 Eiendom: 226/48/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET ROSENHOF KV Adresse: Dynekilgata 9E, 0569 OSLO
1, v/ Svein Ivar Johansen
Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Adresse: Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype: Bygård Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Rosenhoffgata 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2016 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET ROSENHOF KV 1, v/ Svein Ivar Johansen, Dynekilgata 9E, 0569 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Nabolagsprofil

Rosenhoffgata 7F - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.3 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	4 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

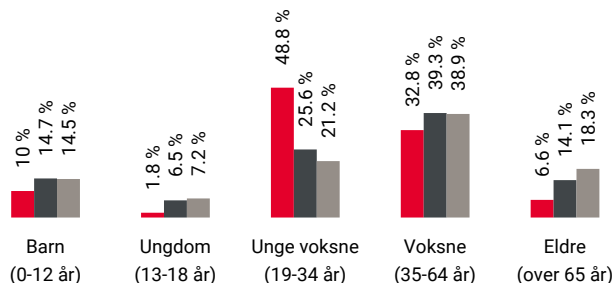
Høflige 65/100



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) 138 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hasleveien	5 min
Kiwi Rosenhoff	6 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



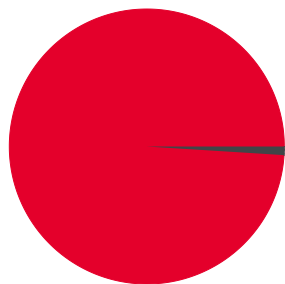
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
	Torshovdalen Ballspill	6 min	0.5 km
	SATS Carl Berner	3 min	
	Fresh Fitness Sinsen	4 min	

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Rolig, fint, nært det meste.»

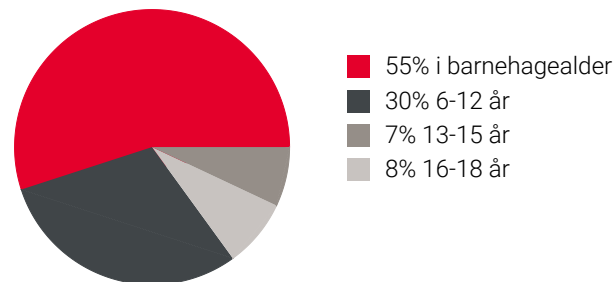
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Carl Berner passasjen	5 min
	Apotek 1 Carl Berner	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

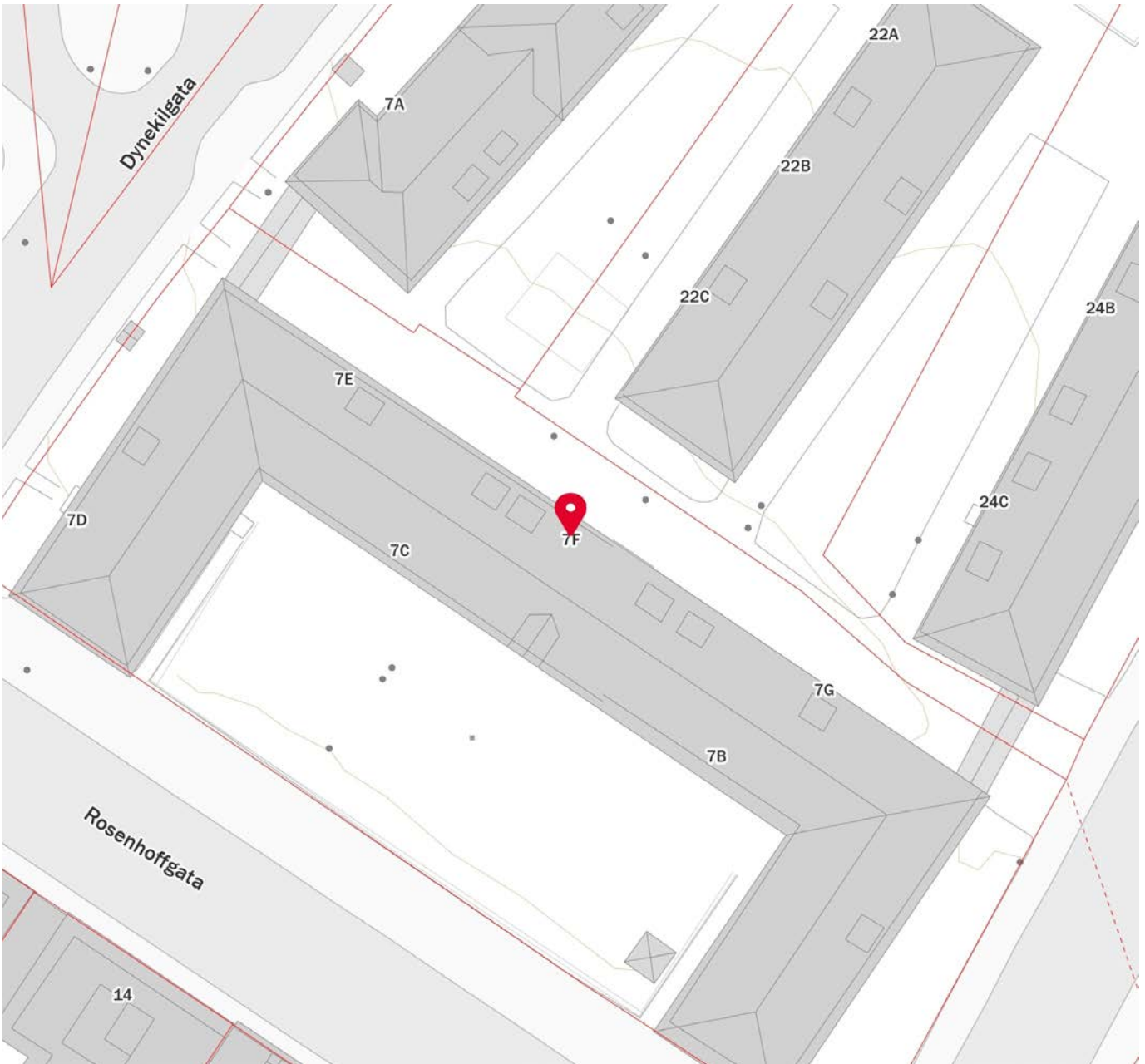
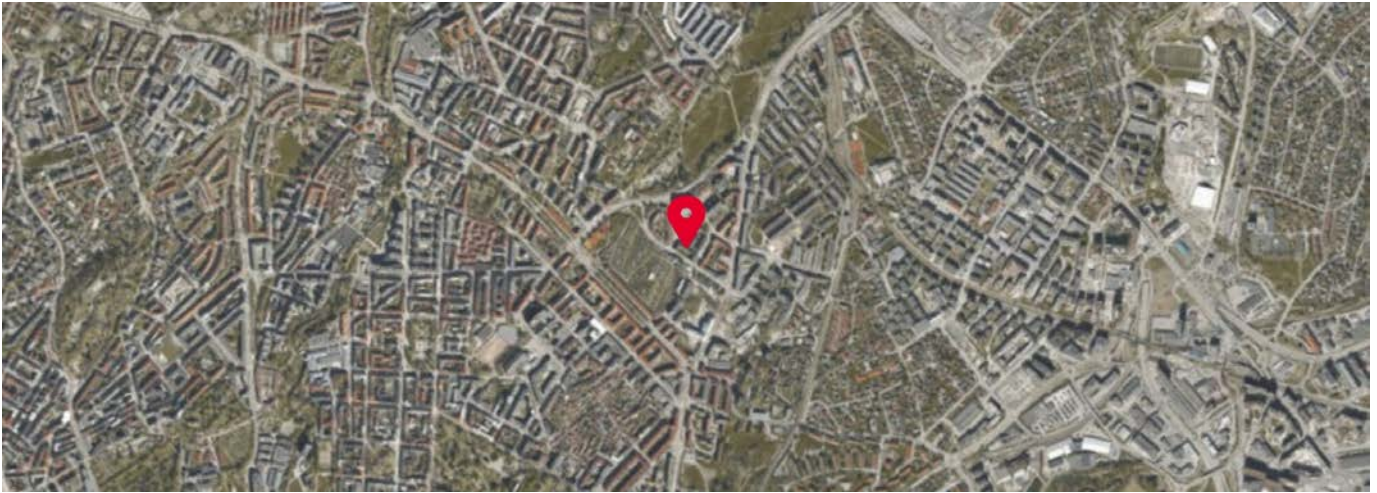


0% 63%

■ Rosenhoff
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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: Rosenhoffgata 7F
0569 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helena.holthe@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