EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250025
Addresse	Rosenborggata 10		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Andre Carter Eriksen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07.06.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

21363721

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vask flyttet i forbindelse med nytt kjøkken. Rørarbeid utført av faglært.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger med oversikt over arbeid utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takstein omlegget på grunn av nytt velux vindu. Utført av faglært.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter og faktura fra installasjon av velux vinduer

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevt gulv innenfor minimumskravet .

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montern to nye veluxvinduer i stue og soverom. Utført av faglært.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer som viser til arbeid utført, samt en utskrift av befaring utført i senere tid, og dokument på "Fasadeendring unntatt søknadsplikt".

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arb. Beskrivelse: Tilkobling av hybel kjøkkenOmtreking av oppvaskmaskin (stekeovn og ventilator)Omtreking av induksjonstopp med montering av komfyrvaktMontering og tilkobling av lys under kjøkken skapMontering av stikk påvegg etter avtale

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker samt utført arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektriske anlegget er kontrollert el-installatør. Se samsvarerklæring.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, godkjent takvindu.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det har én gang oppstått noe kondens på yttervegg bak seng der flere puter lå helt inntil veggen. Kondensen ble tørket opp umiddelbart, og det har ikke vært gjentakelser eller påvist skader.

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 19.01.2026

Signert av *Andre Carter Eriksen*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rosenborggata 10, 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 316, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2453 **Referansenummer:** QU6843

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Det er heis i bygget.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998.
Velux takvinduer med 2-lags glass fra 2021.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Balkong ut fra stue- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,02 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: malte flater og malt glassfiberstrie.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,31 meter.
Downlights i stue, kjøkken og entre/gang.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekilder fungerer bra i følge eier.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 1998.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har ventilasjon med naturlig avtrekk, naturlig oppdrift.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Det er stål konstruksjon i vegg mot bad dette vanskelig gjør fuktsøk.
Det var tørt miljø i veggen og ingen unormal lukt registrert.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023 , laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Waterguard og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn utført i 2023.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

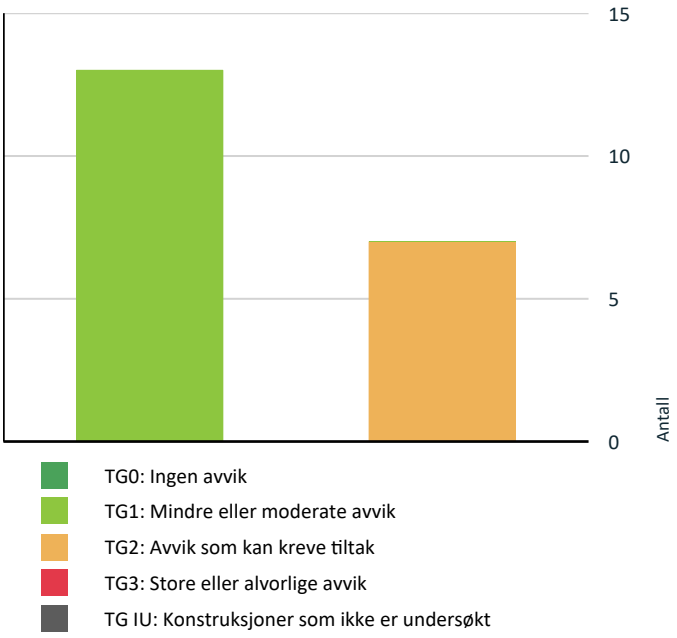
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendige ombygninger er foretatt, soverom er bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 4 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Velux takvinduer med 2-lags glass fra 2021.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen omgående tiltak ansees nødvendig.
Konsekvensen når vinduer blir eldre så fungerer lukkemekanismen dårligere og luftlekkasjer/trekk vil kunne oppstå.

TG 1 Dører

Lyd og brann klassifisert entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,02 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: malte flater og malt glassfiberstrie.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,31 meter.
Downlights i stue, kjøkken og entre/gang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekilder fungerer bra i følge eier.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Tiltak:

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

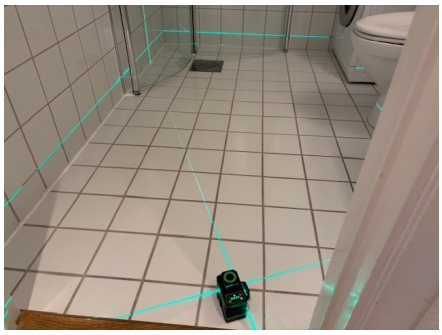
4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fall til sluk målt med laser.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales montering av dusjkabinett med lukket avløpsystem.



PVC sluk.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon med naturlig avtrekk, naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Montering av mekanisk avtrekk vil medføre bedre luft gjennomstrømningen.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Det er stål konstruksjon i vegg mot bad dette vanskelig gjør fuktsøk. Det var tørt miljø i veggen og ingen unormal lukt registrert.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

4 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2023 , laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Waterguard og komfyrvakt montert.

4 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Kullfiltervifte er normalt for denne type bolig.
Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Stoppekraner under kjøkkenbenk.
Hovedstoppekran i kjeller.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn utført i 2023.

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.
   1998 Anlegget har senere blitt oppgradert ifbm. ny kjøkkeninnredning

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?
   Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringskap.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

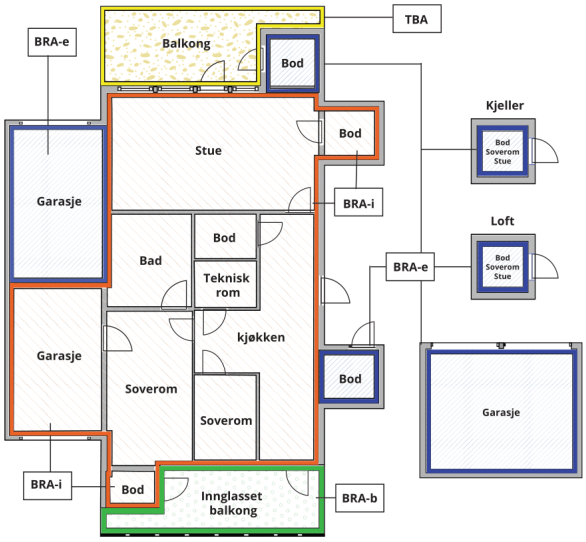
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	33			33	
Kjeller		5		5	
SUM	**33**	**5**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue, åpen kjøkkenløsning		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- Leilighetens gulvareal er ca 37 m².
- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 5 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt, soverom er bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Andre Carter Eriksen ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	316		68	1742 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Rosenborggata 10

Hjemmelshaver
Eriksen Andre Carter

Eierandel
38 / 2958

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1894-normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i fjerde etasje med lys fra en side.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

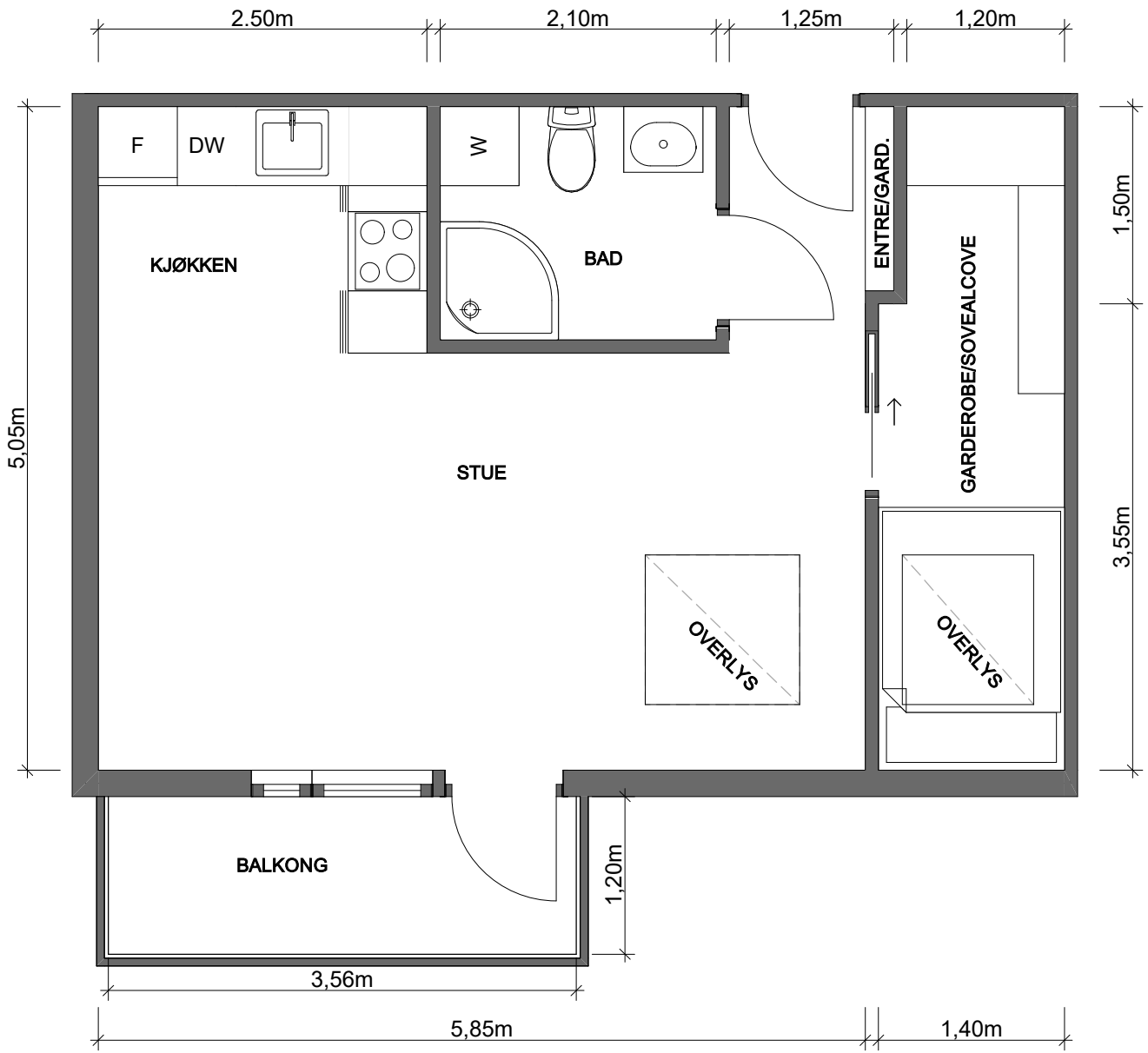
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QU6843

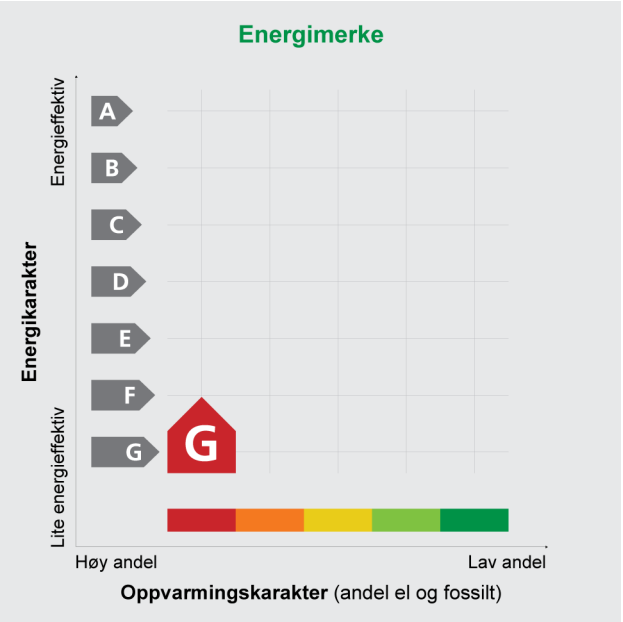
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


2.50m
2,10m
1,25m
1,20m
F
DW
W
KJØKKEN
BAD
ENTRE/GARD.
GARDEROBE/SOVEALCOVE
STUE
OVERLYS
OVERLYS
BALKONG
5,05m
1,50m
3,55m
1,20m
3,56m
5,85m
1,40m

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenborggata 10
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	316
Seksjonsnr.	67
Festenr.	
Bygn. nr.	80518102
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1196429
Dato	28.10.2020



Innmeldt av	Aleksander Hedenstad

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenborggata 10
Postnr/Sted: 0356 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 28.10.2020 16:38:37
Energimerkenummer: A2020-1196429
Ansvarlig for energiattesten: Aleksander Hedenstad
Energimerking er utført av: Aleksander Hedenstad

Gnr: 214
Bnr: 316
Seksjonsnr: 67
Festenr:
Bygnnr: 80518102

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Rosenborggaten 8-10

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ekstraordinært årsmøte 13.10.2020

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Rosenborggata 8-10.
Sameiet omfatter eiendommen Rosenborggata 8-10, gnr 214, bnr 316 i Oslo kommune,

§ 2 Sameiebrøk

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøtet

§ 4 Om sameiermøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameiebrøk, Jfr. esl. § 37.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8 Gjennomføring av sameiermøtet

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet og, gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Habilitetsregler

§ 12 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 13 registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 14 revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen behørlig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 17 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved utskiftning av kjøkkenventilator må ventilator være av type som fungerer opp mot borettslagets sitt ventilasjonsanlegg. F.eks. Flexit Tradition -S, avtrekkshette for sentralavtrekk.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Seksjon 33 (næringsarealet i Rosenborggata 8) skal ikke belastes fellesutgift knyttet til heisdrift, trappevask, lys/varme og kabel-TV. Øvrige utgifter belastes i henhold til sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 21 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 22 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 23 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet gjelder følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Husordensregler Rosenborggt. 8 &10

1. Innvendige og utvendige fellesarealer må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere.

2. Skader på fellesareal må betales av den ansvarlige sameier som forvolder skaden.

3. Søppel skal pakkes godt inn og sorteres i søppelcontainerene. Det skal ikke hensettes flasker, esker, møbler ol. på bakken rundt.

4. Biler skal ikke parkeres i bakgården, i innkjørselen eller i gaten foran innkjørelsen, med mindre det er kort opphold for av og pålessing uten å sperre for andre beboere.

5. Alle endringer som berører gårdens fellesarealer må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Ved brudd på dette kan styret kreve at disse endringer rettes for eiers egen regning.

6. Alle postkasser og ringeklokker skal ha navnskilt etter sameiets fastsatte standarder.

7. Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr som er til sjenanse kan bli bedt fjernet. Rydd opp etter husdyret.

8. Støy skal ikke forekomme mellom kl 2300 og 0700. De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området forøvrig ikke volder ubehag eller skade for de øvrige beboere.

9. Enhver beboer plikter å sjekke at ytterdører og kjellerdører til enhver tid er låst.

10. Røyking forbudt på fellesareal innendørs.

11. Vinduer i fellesareal må holdes lukket til enhver tid.

12. Vann- og brannskader skal informeres til styret.

Til beboere i Rosenborg gt 8-10 Sameie

SKILTBESTILLING ROSENBORGGATA 8 - 10 SAMEIE

I forbindelse med overtagelse av boligseksjon i Rosenborggata 8 - 10 Sameie ber vi om at du fyller ut nedenstående skjema og sender/leverer det til Lås og Nøkkel AS i Neuberg gt 21, 0367 Oslo. Eventuelt om du bestiller skilt pr e-mail post@lasesmed.no

Du må selv sette opp postkasseskiltet via baksiden på postkassedøren. Navnskilt til ringeklokkene kan monteres selv, eller ved hjelp av vaktmester. Skilt til ringeklokke må da legges i postkassen til vaktmesteren med en beskrivelse av hvor det skal plasseres.

Det er et krav om at alle skilt er like for å opprettholde det estetiske inntrykket av oppgangen. Egenlagde skilt og klistrelapper vil bli fjernet.

Med vennlig hilsen
Rosenborggata 8-10 Sameie
v/styret

Herved bestilles følgende navneskilt til ringeklokke og postkasse i Rosenborggata 8 – 10 SE:

TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (skriv med blokkbokstaver)

POSTKASSE : _____
(fullt navn)

RINGEKLOKKE : _____
(initialer fornavn – fullt etternavn)

---

seksjonseiers underskrift adresse

Seksjon nr : _____

Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, den 02.06.2025 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Innkallingen inneholder sameiets **årsrapport og regnskap for 2024**. Styret håper du leser gjennom hele innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 8-10 S/E den kommende perioden.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme per seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

- -

Fullmakts-blankett leveres styre i signert stand før oppstart av Årsmøte!

Herved gis fullmakt til

Navn seksjonseier og seksjons nummer …… **S-** ……

som kan representere og avgi stemme for:

Navn seksjonseier og seksjons nummer …… **S-** ……

Dato:

Signatur: ……

Innkalling til årsmøte

Ordinært Årsmøte i Rosenborg gata 8-10 S/E
den 02.06.2025 kl.18:00 – avholdes på R10 fellesområde /inngang R10

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av de stemmeberettigede
   - Valg av en til å føre protokoll Årsmøte og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   - Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - Styrehonorar endres ikke

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - Forslag om å stemme over utleiepris for P-område mot Ole Vigs gate
   - Øvrige forslag som er planlagt behandlet, se listen på siste siden

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **Styrets leder er på valg,** dersom ingen andre melder interesse, fortsetter dagens leder i vervet.
   - **Et styremedlem ønsker å gi fra seg stafetten.** Én interessent har allerede meldt seg.
     Styret oppfordrer alle til å melde interesse til et styreverv

Oslo den 23.05.2024
Styre i Sameie Rosenborggata 8-10

Eivind Berg	Andreas Hartmann	Ole Irgens
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eivind Berg	Holtveien 3b, 1177 Oslo
Styremedlem	Andreas Hartmann	Rosenborggata 8, 0356 Oslo
Styremedlem	Ole Irgens	Rosenborggata 10, 0356 Oslo

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn.

Generelle opplysninger om Rosenborggata 8-10 S/E
Sameiet består av 70 seksjoner.
Rosenborg gata 8-10 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984929560, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 8-10
Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosenborg gata 8-10 S/E har **ingen** ansatte.

Forretningsførsel, regnskap og revisjon
Forretningsførselen utføres av Eivind Berg og faktureres via eget selskap (DSN AS) i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er HURD Regnskap (våre kontakter er Marit Sandsbraaten og Zaina Aljumaily). Sameiets revisor er Ernst Young (vår kontakt er Camilla Klæstad Temte)

STYRETS ARBEID 2024/2025

- **Brannrelatert**
  - Noen har slått fysisk i alarmsentralen (antagelig med hånd) og utløst brannluker (takvinduer som åpner seg automatisk for å slippe ut røyk ut av gangene ved brann). Disse har blitt stående over flere dager uregistrert som har ført til at regn har kommet i trappegangene som igjen lokalt har skadet gulvbelegg. Straks styre fikk vite dette er dette håndtert. Årlig kontroll av Jet Bramo på brannavtrekk (takvinduer) er gjennomført. Nødvendige patroner er skiftet den 2025-01-14 - Theodor Amundsen

- **Dugnad og søppelkasser**
  - **Vår- og høstdugnad 2024**
    Dugnad ble gjennomført 07.05.2024 (vår) og 22.10.2024 (høst).
    Det er fortsatt utfordringer med at større gjenstander blir hensatt på fellesarealer i stedet for levert til gjenvinningsstasjon. Til tross for kameraovervåking gjentas dette.
    Tomwil har fakturert en bot på Kr. 10.000 grunnet funn av bilbatteri i konteiner – dette må unngås.
    Søppelhuset er ryddet og manuelt feid jevnlig.

- **Fellesareal** mot Ole Vigs gate
  - Fellesarealet mot Ole Vigs gate ved næringslokalene, vurderes leid ut til næringslokale-eier

- **Generelt:**
  - Leverandørlisten er oppdatert med kontaktpersoner og deres telefon- og e-postinformasjon.
  - Håndteringen av julelys er gjennomført
  - Sameier-listen er forsøkt holdt løpende oppdatert samt nytt (AH) registreingsskjema opprettet
  - Beboerlisten for R810 er kontinuerlig oppdatert
  - Leietagere er registrert både i https://webadmin.defigo.no/ samt eget excel oversikt

- **Hjemmeside**
  - Hjemmeside www.r810.no blir jevnlig oppdatert. Nyttig info ligger på siden for selvhjelp, styre oppfordrer alle til å søke etter ønsket informasjon der før de kontakter styret.
  - Forslag til hjemmesideinnhold bes sendt styre@r810.no
  - *Epost er flyttet fra www.One.com **til Microsoft** grunnet tilgang til Exchange epost-server*

- **E-post**
  - Epost serveren for styre@r810.no eposten har vært en stund ut av funksjon, men reaktivert straks styre fikk vite om det. Styre kjenner ikke til noen nevneverdige saker som ikke har kommet frem, men ber de av dere som ev. savnet svar ta direkte kontakt med styre.

- **Inngangsdører**
  - Dørbeslaget for søppelhuset har en løsning som ikke er tilfredsstillende, da det kan låses opp ved å tre armen på motsatt side og låse opp. Det er besluttet å utbedre dette.

- **Vaktmestertjenester**
  - Tjenesten blir delvis utført av DSN AS og Maximum Service AS ved bruk egne og R810 redskaper.

- **Leverandøravtale trappevask**
  - Styret er fornøyd med innsatsen til Maximum Service AS. De har støvsugd inngangspartiene vinterhalvåret, spesielt ved heisene og heis-dørene, for å redusere heisstopp og unødvendige og dyre heisdør-reparasjoner. Dette har fungert tilfredsstillende.

- **Kjeller belysning fellesarealer**
  - Dårlig belysning er en gammel problemstilling som flere og flere har påpekt må håndteres.
  - Det er besluttet i EOÅ 28.04.2025 å oppgradere til nye LED lamper med PIR-sensor i begge kjellere (R10 og R8).

- **Markeringslys fellesarealer**
  - Det er totalt 30 stk markeringslys som er skiftet ut til nye (de gamle var direkte brannfarlige).

- **Leverandøravtale Låsesmed**
  - Sameiet har en mangeårig avtale med AS Servicesentralen Lås og Nøkkel på Majorstua (SLNM).
  - På oppfordring fra styret har SLNM sendt oss en LAN og K-lister som dokumentasjon for egenkontroll. (for de som behøver den kan trykke her Låsplan).
  - Flere har opplevd problemer med å åpne R8 og R10x døren, disse sylinderne er smurt opp gjennom hele året.

- **Porttelefonsystem – DEFIGO**
  - To av fire DEFIGO-paneler (R10 og R8x) ble stjålet. Nye paneler ble montert 21. februar 2025 (supportsak 31579), uten kostnad for sameiet. DEFIGO har imidlertid informert (e-post 28.02.2025) at fremtidige tyverier/hærverk ikke dekkes, og må håndteres via sameiets forsikring. Som kompensasjon er fire måneders leie kreditert for perioden uten porttelefon. Ny sikkerhetsramme er montert kostnadsfritt for å redusere risiko for skade/tyveri.
  - Vi har serviceavtale for anlegget; dekning skjer via bygningsforsikringen hos DNB/Fremtind. Nye beboere/registrerte leietakere laster ned DEFIGO-appen via App Store. Bruksveiledning finnes nederst på www.r810.no
  - Styret har bistått ved registrering utenfor DEFIGO`s åpningstid, men ellers skal henvendelser om navneendringer og RFID rettes direkte til DEFIGO.
  - Tapte RFID-brikker kan kjøpes via DEFIGO.

- **Heis (KONE)**
  Ifbm. Heisleverandørskifte i 2023 var både service og alarmavtale sagt opp, men selve alarmtilkoblingen var ikke omprogrammert til ny leverandør (TKE). Dette skapte en det administrasjon som etter lang tid ordnet seg først i slutten av 2024.

- **Heis (TKE)**
  Den hyppige heisstansen som førte til flere servicebesøk, har roet seg etter lang dialog og justering av TKE`s rutiner. Dette var en prosess som tok ett år. Alle fakturaer er nå betalt. Ved heisstans er det **Avarn Security Customer Support** som man kommer til ved å «Trykke på Alarm-knappen i heisen»

- **Revisor Ernst Young Revisjon.**
  Vi er fornøyde med revisortjenesten Ernst Young

- **Bygg vedlikehold**:

  - Planlagt nødvendig vedlikehold og oppgraderinger for R810 er stemt for på det ekstraordinære Årsmøte den 28.04.2025 hvor 8 av 8 stemte for samtlige punkter (se i vedlagt protokoll)

- **Støy i bakgården**
  - Styret har mottatt meldinger om gjentatt støy (en som trente med åpent vindu), lyden fikk forsterket gjenklang i bakgården (startet i august.2024) på tider av døgnet som forstyrrer naboer. Vi minner om at bakgården er et fellesareal, og vi oppfordrer alle til å vise hensyn, spesielt på kvelds- og nattestid.
  - Vi ber alle beboere og leietakere om å bidra til et godt bomiljø ved å holde støynivået nede og respektere sameiets ordensregler.

- **Heiskontrollen**
  Det er to år siden Heiskontrollen AS kontrollerte deres løfteinnretning(er) sist, og det er igjen tid for lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-9 og Teknisk forskrift (TEK), er eier ansvarlig for at en løfteinnretning til enhver tid er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det gjennomføres sikkerhetskontroll hvert annet år. Sikkerhetskontroll kommer i tillegg til en eventuell service/vedlikeholdsavtale med et ettersynsfirma.
  Dette er gjennomført 28.01.2025 Heiskontrollen AS (www.nhk.no)

- **Rørlegger**
  Etter gjennomgangen av anlegget er det avdekket kritiske lekkasjer på avløpsrørene i berederom R8, samt en lekkasje på varmtvannskobberøret i gangen utenfor teknisk rom.
  Jobben er utført av Nordisk vann og varme AS

- **Takmotorer på R8 tak**
  Etter flere kartlegginger er det registrert 32 takmotorer, hvorav 20 er defekte.
  Hver seksjonseier må selv kontrollere at korrekt ventilator er installert på kjøkkenet. Feil ventilatortype gir ingen effekt. Informasjon ble sendt ut 17.03.2025, og styret har ikke mottatt tilbakemeldinger. For alle som ønsker å kjøpe korrekt kjøkkenventilator kan kontakte Aarseth Boligventilasjon AS

- **Etasjeskilt og merking:**
  Sameiet R810 har nå fått etasjeskilt som tydelig viser hvilken etasje man befinner seg i. I tillegg er dørene i mellomganger og kjeller merket med selvlysende skilt for økt orientering og sikkerhet.

- **Oslo Fasadevask**
  OFV er vår leverandør av «snø og istapp fjerning fra bygg» på de verste vinterdagene.
  OFV har vært flinke og vi er fornøyde med tjenesten

- **Stil Tekstilservice**
  Er vår leverandør på dørmatter som har gjort en god jobb

- **Fasade front R10:**
  Fasadefronten på R10 er inspisert med lift, og det er tatt bilder i samarbeid med Oslo Liftutleie.

- **Næringslokale R8 / AniCura Dyreklinikk Majorstuen:**
  Det har vært utfordringer med fluer og larver, som har medført omfattende oppfølging. I 2023/2024 ble et skadet avløpsrør lokalisert ca.4m dypt og 15m fra lokalet. Rørskaden er notert og kan potensielt være en mulig inntrenging av fluer i fremtiden. Mulig tiltak er å blåse inn en ny hinne.

- **Vann- og avløpsetaten:**
  Det ble gjennomført tilsyn på R810 den 03.04.2025.

Protokoll fra Ekstraordinært Årsmøte – 28.04.2025
På neste side følger protokollen fra ekstraordinært årsmøte avholdt 28. april 2025.
Totalt deltok 8 stemmeberettigede – 5 seksjonseiere og 3 ved fullmakt.
Møtet ble gjennomført ved opplesning og avstemming punkt for punkt, med krav om 2/3 flertall for godkjenning.
Resultat: Alle 8 stemte for samtlige forslag – alle punkter ble dermed enstemmig vedtatt med tilstrekkelig flertall.
Vedtakene omfatter planlagte oppgraderinger i sameiet.

R810
Ekstraordinært
Årsmøte

Rosenborggt 8-10 S/E

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Rosenborggt 8-10 S/E

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: R10

Til stede: ...5..... seksjonseiere,

...3..... representert ved fullmakt, totalt .....8.....stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Eivind Berg

---

1 Konstituering
A Valg av møteleder
Som møteleder ble Eivind Berg foreslått

Vedtak: Ja

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Ja

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble **Andreas Hartmann** foreslått, og som protokollvitne ble

Ole Irgens .....foreslått.

Vedtak:

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Ja

---

1. Orientering om tidligere **vedtatte saker**

- **Rehabilitering av fasade på R10 mot Rosenborggata**
  Vedtak fattet på ordinært årsmøte 23. mai 2024

- **Rehabilitering av tak i trappegang og taksjakt R8, samt skadet gulv i trappeganger i R8 og R8x**
  Vedtak fattet på ordinært årsmøte 7. juni 2023

-

2. Saker til behandling
Følgende tiltak foreslås behandlet:

- **R8 og R10 – Generelle utbedringer og vedlikehold**
  - Reparasjon av dør og åpninger i søppel huset **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utskiftning av løse skiferfliser i R8x **(Vedtak:** Ja **)**
  - Reparasjon av blikk på hjørne ved inngang R8 (påkjørt av taxi) **(Vedtak:** Ja **)**
  - Vask og maling av gjerde mot Ole Vigs gate **(Vedtak:** Ja **)**
  - Kapping av steinvegg for å tilrettelegge for fremtidig utleie av parkeringsplasser **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utbedring av skadet kjellervegg i R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Fjerning av graffiti og maling av vegg i 2. etasje R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Maling av metallrekkverk, trappesider, vegger og tak i trappeganger i R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utbedring av varmtvannsbereder-rom i R8: vegger og nytt støpt gulv
  - **(Vedtak:** Ja **)**
  - Maling av kjellertrapp vegger i R8 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Utskifting av 12 vinduer i fellesarealer R810 **(Vedtak:** Ja **)**
  - Reparasjon av bod dør i R10 (kjeller 207) etter innbrudd **(Vedtak:** Ja **)**
  - Fjerning og legging av ny vinyl i kjellergang (ca. 25 m²) i R8 og R10 **(Vedtak:** Ja **)**
  - **Kjellerbelysning** ca.80 taklamper) i R8 & R10 **(Vedtak:** Ja **)**

- **Øvrige kostnader og investeringer**
  - R810: Kr 80.000 (kr 20.000 per seksjon, fire seksjoner) for arbeidskostnader til vindusutskifting **(Vedtak:** Ja **)**
  - R810: Innkjøp og montering av 70 nye postkasser med digitale navneskilt **(Vedtak:** Ja **)**
  - R8: Installering av én ny takmotor **(Vedtak:** Ja **)**
  - R8: Installering av én ny kjøkkenventilator (Villavent/Systemair/Flexit), to soner med spjeld **(Vedtak:** Ja **)**

Den **totale investeringen** inkluderer alle ovennevnte punkter, disse utgjør samlet sett en investering **på 3,8 millioner.** Hvis samtlige punkter blir vedtatt vil 3,8 millioner utgjøre mindre enn kr.500 pr. seksjon (i snitt) i økt husleie pr.mnd. Det er i så tilfelle snakk om et annuitetslån over 20 år i DNB.

Sameiere har nå stemt over alle punkter og flertallet er for å finansiere ovennevnte ved å;

(Vedtak: Øke dagens DNB-lån**)**

Møtet ble hevet 28.04.2025 kl.: 19:05

Protokollen signeres av møteleder og protokollvitne

Fører av protokollen var: Andreas Hartmann

Protokollvitne:

Ole Irgens

Formann R810
Eivind Berg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. NOTE: 12

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 2 549 377
Inntekten er kr. 958 lavere enn budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen Kr. 2 555 065
Dette er kr.794 541 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke gjennomførte planlagte tiltak som er skjøvet til år 2025.

Resultat
Årets resultat er underskudd på kr.306 224.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å ta Omløpsmidler kr. 823 881 minus Kortsiktig gjeld kr.531268. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr.292 613**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr.1 691 000 men brukt kr.605 298
Langsiktig banklån på kr.4 300 000, er redusert til kr.3 857 818 pr.31.12.2024

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå.
Det er budsjettert med kr.200 000 i energikostnader for 2024, men det ble brukt kr.166 288
Dette er besparelse på kr. 33 712

Forsikring
Forsikringspremien for 2024 var blitt budsjettert med kr.136 506 og det har ikke vært noen endringer.

Forretningsførsel:
Dekkstativ Norge AS

Bank - DNB lån
Opprinnelig banklån på kr.4 300 000, **utgjør kr.3 857 818** pr.31.12.2024, annuitetslån med dagens rentesats på 7,7% over 20 år.For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i DNB-banken (pr. 1.1.2024)
Driftskonto 0,00 % p.a

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2025.
For øvrig, vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Husleieøkning – begrunnelse
Økningen i husleien er nødvendig for å finansiere følgende vedtatte oppgraderinger:

- Ny fasadefront på R10
- Ny kjellerbelysning i R8 og R10
- Oppgradering av baktrapper i R8 og R8x
- Nye postkasser i R8 og R10
- Diverse reparasjoner og vedlikehold

Sameiet utvider eksisterende DNB lån med 3,8 millioner kroner.
Dette medfører en økning i felleskostnadene på kr 499 per seksjon per måned, gjeldende fra 1. juli 2025.
Økningen er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025 og er reflektert i det oppdaterte budsjettet.

Merk: Punktet er ferdigbehandlet og skal ikke stemmes over.

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 429 842	2 273 200	2 550 335	2 970 335
Andre inntekter p-plass og internett		119 535	117 602		135 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 549 377**	**2 390 802**	**2 550 335**	**3 105 335**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	16 920	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	120 000	100 000	120 000	120 000
Revisjonshonorar	5	21 838	19 851	20 000	22 000
Regnskapshonorar	6	100 304	95 215	100 000	100 000
Konsulenthonorar	6	80 985	67 500	20 000	85 000
Drift og vedlikehold	7	605 298	1 160 806	1 691 000	599 500
Forsikringer		136 506	144 328	136 506	136 506
Kommunale avgifter	8	650 353	474 095	490 000	650 000
Energi/fyring		166 288	201 511	200 000	180 000
TV-anlegg/bredbånd		424 683	344 358	400 000	440 000
Andre driftskostnader	9	231 889	240 201	158 000	216 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 555 065**	**2 861 965**	**3 349 606**	**2 563 606**
DRIFTSRESULTAT		**- 5 687**	**- 471 163**	**- 799 271**	**541 729**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	723	124	-	700,00
Finanskostnader	11	- 301 260	- 265 233	- 304 620	- 332 677
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**- 300 537**	**- 265 108**	**- 304 620**	**- 332 677**
ÅRSRESULTAT		**- 306 224**	**- 736 271**	**- 1 103 891**	**209 052**

Overføringer:
Reduksjon udekket tap
Øking udekket tap - 306 224

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02
visma sign
www.visma

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560

BALANSE 31.12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer		196 507	57 685
Forskuddsbetalte kostnader		198 504	227 158
Bankinnskudd		428 869	901 429
SUM OMLØPSMIDLER		**823 881**	**1 186 272**
SUM EIENDELER		**823 881**	**1 186 272**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital 1.1		- 3 258 981	- 2 522 710
Årsresultat	12	- 306 224	- 736 271
SUM EGENKAPITAL		**- 3 565 205**	**- 3 258 981**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 857 818	3 968 903
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 857 818**	**3 968 903**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		226 140	57 675
Leverandørgjeld		244 343	364 782
Påløpte renter	13	25 160	25 113
Annen kortsiktig gjeld	14	35 625	28 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 268**	**476 350**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**823 881**	**1 186 272**
Pantstillelse			-
Garantiansvar			-

06.05.2025
Styret i Sameiet Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Ole Kvaal Irgens Andreas Hartmann

visma sign

Noter til årsregnskap 2024

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i DNB bank. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

	2024	2023	Budsjett 2025
NOTE: 2			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Felleskostnader	2 429 842	2 273 200	2 970 335
P- plass (Kr. 15000) Internett (Kr. 120000)	119 535	117 602	135 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 549 377**	**2 390 802**	**3 105 335**

NOTE: 3			
PERSONALKOSTNADER			
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**16 920**	**14 100**	**14 100**

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

NOTE: 4			
STYREHONORAR			
Honorar til styret	**120 000**	**100 000**	**120 000**

Styreleder har fakturert konsulenttjenester fra eget aksjeselskap, se note 6 konsulenthonorar.

NOTE: 5			
REVISJONSHONORAR			
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon	**21 838**	**19 851**	**22 000**

NOTE: 6			
KONSULENTHONORAR			
Honorar regnskap HURD	100 304	95 215	100 000
Honorar for økonomisk rådgivning (Styreleder fakturerer for honorarer fra egen AS)	80 985	67 500	85 000
SUM KONSULENTHONORAR	**181 289**	**162 715**	**185 000**

NOTE: 7			
DRIFT OG VEDLIKEHOLD			
Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 296	867 085	55 500
Drift og vedlikehold utvendig anlegg	98 394	47 239	96 000
Ringeklokkesystem DEFIGO	30 645	32 648	33 000
Heis KONE	- 2 746	15 251	-
Lås og Nøkkel	16 990	-	17 000
Kamerasystem/overvåkning	93 750	-	95 000
Konteinerleie Tomwil (Dugnad)	25 053	11 172	25 000
HEIS ThyssenKrupp	89 391	97 259	85 000
Vaktmester	185 651	72 432	180 000
Andre kostnader	11 875	17 722	13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**605 298**	**1 160 808**	**599 500**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02
visma sign
www.visma

NOTE: 8	2024	2023	Budsjett 2025
KOMMUNALE AVGIFTER			
Renovasjonsavgift	650 353	474 095	650 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**650 353**	**474 095**	**650 000**

NOTE: 9			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Renhold	117 639	130 821	120 000
Leie datasystemer	18 815	25 524	19 000
Spesialverktøy/Hjelpeverktøy	927	26 845	1 000
Datautstyr (hardware)	1 932	5 504	-
Hjemmeside vedlikehold	49 619	33 750	46 000
Dugnad	3 931	2 314	5 000
Kontorrekvisita	3 638	1 635	6 000
Annen kontorkostnad	1 783	1 653	-
Bank og kortgebyrer	9 474	10 608	9 000
Andre kostnader	10 309	1 549	7 500
Gebyrer og forsinkelsesrenter	13 822	-	3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**231 889**	**240 203**	**216 500**

NOTE: 10			
FINANSINNTEKTER			
Annen renteinntekt	723	124	700
SUM FINANSINNTEKTER	**723**	**124**	**700**

NOTE: 11			
FINANSKOSTNADER			
DNB Sameielån (Renter)	301 260	265 233	332 677
SUM FINANSKOSTNADER	**301 260**	**265 233**	**332 677**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at sameiet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**2024**	**2023**
Sameiet har lån i DNB fra 2021		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45%. Løpetiden er 20 år. Rente for 2025 er 7,7%		
Opprinnelig låneopptak 2021	-4 321 153	- 4 321 153
Nedbetalt tidligere	352 250	235 163
Nedbetalt i år	111 085	117 087
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-3 857 818**	**-3 968 903**

NOTE: 14		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Annen påløpt kostnad	-35 625	- 28 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 625**	**-28 780**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02
visma sign
www.visma

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER**

This documents contains 4 pages before this page Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Eivind Bekken Berg
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameie Rosenborggata 8-10
94c935cb-6f49-45cd-b45b-bca1d33cc598 - 2025-05-06 11:06:23 UTC +03:00
BankID - 92cb5991-4a3d-4ce8-8c9d-ec8339410d71 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Andreas Hartmann
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
fcd29677-49b5-4c64-8564-707f1727ad63 - 2025-05-06 11:07:33 UTC +03:00
BankID - 2fcd07b2-5cc5-479a-ae21-72237114ccec - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ole Kvaal Irgens
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: R810
53ccdb70-3cf1-4255-96a0-ba836bcc5b6a - 2025-05-07 18:17:53 UTC +03:00
BankID - e89770ba-a3e8-4d2e-9672-621f12401d95 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6ffed315-10cd-44ea-a06a-134733d2dc02

Ernst & Young AS v/Håvard Norstrøm

Fullstendighets erklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 ("selskapet") for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2024. Vi erkjenner at denne uttalelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2024 og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig. Gjennomgangen er ikke utformet for, og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og/eller andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget datert 26.04.2024.
2. Som selskapets ledelse erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og dets resultater og kontantstrømmer i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet inneholder ingen vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har selskapet et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter. Vi har informert dere om viktige endringer i våre prosesser, kontroller, retningslinjer og prosedyrer som er gjort for å håndtere effekten av Covid-19 på vårt internkontrollsystem.
5. Vi er ikke kjent med feil i siste års regnskap som ikke er korrigert

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av selskapet utføres i henhold til lover og regler og for å identifisere og håndtere alle eventuelle brudd.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:
    - misligheter og/eller feil som berører regnskap og økonomi
    - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet selskapet (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
    - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
    - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av selskapet, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
    - brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen internkontroll eller andre
    - eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
    - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
    - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og

Penneo Dokumentnøkkel: AZU8V-MOKX8-J36P4-H3A7M-EYGT2-1H6CQ

visma sign
www.visma

- ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.

2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i selskapets bøker og reflektert i årsregnskapet, inkludert de som skyldes Covid-19. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter, generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) frem til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle selskapets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.

5. Vi mener at de metoder, forutsetninger og data som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, er hensiktsmessige og konsekvent anvendt for innregning, måling og presentasjon som er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter), i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet.

Eiendeler

1. Bortsett fra eiendeler under finansiell leasing har selskapet full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert dere om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Vi har bokført og/eller opplyst om alle forpliktelser som gjelder tvister og krav, både faktiske og betingede.

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-
/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.
Siden 31. desember 2021 er det gjort følgende endringer i disse avtalene: [Listes eller bekreftes ingen endring av klienten]
2. Ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjeloven/allmennaksjeloven § 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

Hendelser etter balansedagen

1. Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.

Fullstendighetserklæringen er signert elektronisk

Oslo, se dato for elektronisk signering Sameiet

Rosenborggata 8-10

Eivind Berg Styrets
leder

Eivind Bekken Berg
Kunde
På vegne av: Sameie Rosenborggata 8-10
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1409894
IP: 81.166.xxx.xxx
2023-05-30 10:23:07 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZU8V-MOKX8-J36P4-H3A7M-EYGT2-1H6CQ

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."

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e- signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggata 8-10 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: 5ATIE-I6KUU-WXAZ1-U2EMQ-BDJS0-KJ3E7

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5ATIE-I6KUU-WXAZ1-U2EMQ-BDJ50-KJ3E7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Norstrøm, Håvard
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-13 20:19:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5ATIE-I6KUU-WXAZ1-U2EMQ-BDJS0-KJ3E7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Annen viktig informasjon:

Styret
Alle henvendelser sendes til styre@r810.no eller eivind@r810.no

Styre leder: Eivind Berg - eivind@r810.no
Styremedlem: Andreas Hartmann – andreas@r810.no
Styremedlem: Ole Irgens – ole@r810.no
For oppdatert informasjon se hjemmesiden www.r810.no

Styresammensetning
Dagens styre planlegger en rotasjon i forbindelse med ordinært årsmøte 02.06.2025.
Styremedlem Ole Irgens fortsetter i vervet inntil en ny seksjonseier trer inn. Per 15.05.2025 har **Celine Nordgård,** seksjonseier i R10-203 siden 2024, meldt interesse for styreverv.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameie har ingen fast vaktmesteravtale, det løpende vedlikeholdet dekkes etter behov.

Parkering foran hovedport
Parkering foran hovedporten og i bakgården er forbudt **uten gyldig P-tillatelse**. Unntak gjelder for utrykningskjøretøy og ved inn-/utflytting med forhåndsgodkjent tillatelse fra styret.
Årsmøtet 2023 vedtok at hovedporten skal holdes låst. Porten kan låses opp med hovedinngangsnøkkel kun i forbindelse med flytting.
Urettmessig parkering medfører borttauing uten varsel og kan ikke påklages. Se mer informasjon på

Nøkler forblir som før og driftes av Lås og Nøkkel AS
Nye digitale nøkkelbrikker (RFID) kan bestilles direkte av DEFIGO www.getdefigo.com/no
Alle nye beboere vil automatisk bli lagt i DEFIGO amin system når styre mottar utfylt skjema fra seksjonseier https://www.r810.no/seksjonseier/ (dette skjema er på R810 siden finnes under avsnittet **Seksjonseier.**

Alle DEFIGO registrerte har tilgang til egen applikasjon som de kan laste ned fra App-store og administrere egen adgang og synlighet i inngangs-panelet.
For ytterligere info og support fyll ut DEFIGO kontaktskjema på www.r810.no eller send epost til support@getdefigo.com

Forsikring
Sameiets to bygninger er forsikret hos DNB / Fremtind Forsikring (polisenr. 23490214/7). Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer.
Ved skade i leiligheten plikter seksjonseier å begrense skadeomfanget og forsøke å kartlegge årsaken. Skaden meldes til styre@r810.no med relevant dokumentasjon.
Styret melder skaden til forsikringsselskapet, som foreslår eller bestiller håndverkere og håndterer refusjon av kostnader. Egenandelen for sameiet er Kr. 10 000. Dersom skaden skyldes forhold innen seksjonseiers ansvar, kan egenandelen helt eller delvis bli belastet seksjonseier.
Alle seksjonseiere må selv ha egen innboforsikring for løsøre og personlige eiendeler.

Forsikringssak 2349021400010 til Magmia Invest AS er håndtert i August 2024

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier bytte dette fortløpende. For de som har leietagere avtales dette dem imellom til utstyr er i 100% funksjon.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Sameiet er forpliktet til å gjennomføre internkontroll i tråd med gjeldende HMS-regelverk. Dette innebærer å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre og dokumentere tiltak knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret fører jevnlig tilsyn med blant annet brannvern og det felles elektriske anlegget. Selv om sameiet ikke har ansatte, gjelder kravene i arbeidsmiljøloven ved kjøp av tjenester. Det benyttes derfor rutiner som ivaretar forsvarlig HMS ved innleie av eksterne leverandører.

Strøm og nettleie
R810 har i dag en kraftavtale med Entelios.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Rehabilitering av frontfasade R10, baktrapper R8 & R8x, Ny kjellerbelysning i R10 & R8+en, 70 nye postkasser, kr.20.000 pr.seksjon for utskifting av vinduer.	Ulike leverandører (HB Bygg, Enviro Elektro, Oslo Fasade Murmester, Stansefabrikken Home etc.)
2024	Ny LED belysning og himlingplater i R810	Levert av DSN (Tilbydere var Ing.Pettersen, Elektro-Sivert & DSN)
2024	Elektro-relaterte oppgaver	Serviceavtale m/Elektro Sivert AS signert
2024	Trappevaskleverandøren byttet ut	Maximum Service AS Trappevask & mindre Vaktmester-oppgaver fra 01.08.22
2024	Gjennomført fasade og uteareal oppgradering	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Reparasjon av balkonger	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfalls hus-lås	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting kjøkkenvifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i R8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering

GENERELT:

- **Husdyr:**
  Det er hundeierens ansvar å lufte hundene sine utenfor vår bakgård. Ved ev. uhell på gressmatten i vår bakgård er eier pliktig til å rydde opp /fjerne husdyravføring omgående. Eventuelle brudd på dette vil bli bøtelagt med kr.1000 per overtredelse uten forvarsel (se egne skilt i bakgården), og eventuelle ekstra kostnader vil bli sendt direkte til hundeeieren.

- **Søppelhuset:**
  Ulovlig avfallshåndtering
  Styret minner om at det fortsatt dumpes store gjenstander på fellesarealer og i søppelhuset. Alt som ikke får plass i containerne – som møbler, hvitevarer og bildekk – må leveres til gjenvinningsstasjon av beboer selv. Ulovlig dumping vil føre til bot og fakturering ved identifisering via kamera. Renovasjonsetaten ber om bedre etterlevelse ref. mail den 07.05.2025

- **Nye leietagere:**
  Utleier må selv sørge for at enhver ny leietager må dokumentere plettfri vandel før leiestart.
  Styre vil ved eventuelle problemstillinger be om slik dokumentasjon av seksjonseier.

- **Dugnad:**
  Hver seksjon som deltar på dugnaden, vil motta kr.300 i reduksjon på husleien påfølgende måned.

- **Nye leverandører:**
  VVS-leverandør for R8 takvifter og seksjonsventilatorer heter Aarseth Boligventilasjon As (www.boligventilasjon.no)

- **Egenkontroll av seksjoner**
  En årlig egenkontroll av vannrør, ventilasjon og el-anlegg bør utføres av den enkelte beboer, i tråd med sameiets vedtekter om vedlikeholdsansvar. Styret anbefaler at dette gjøres én gang i året.
  Etter gjennomført egenkontroll skal dette **skjema fylles ut** og sendes inn.

- **Næringslokale / AniCura Dyreklinikk:**
  Skadedyrproblemer er utbedret i 2024

- **Bod dør – R10-207**
  Seksjonseier har vist stor tålmodighet. Bodens dør er revet av hengslene og kan ikke brukes uten omfattende tiltak. Styret har forsøkt å innhente hjelp fra flere leverandører, men jobben har blitt vurdert som for liten. Saken ble tatt opp og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.04.2025.

- **P-område mellom R10 og R12**
  Porten R10R12 er demontert i sin tid, så dette område står åpent for inn og utkjørsel for uvedkommende.
  Styre behøver bedre oversikt over P-plass brukere, eiere bes fylle ut P-plass skjema
  Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på, er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass (hvis en ekstra P-plass skapes kan det være positivt)
  Tidligere mottatt brev fra Plan og Bygg tolkes slik at porten kan flyttes, forutsatt at porten settes opp innenfor vår tomt, retning fortauet.

- **El-bil ladere:**
  Røropplegg ble etablert i bakken i 2021. Fremtidige installasjoner kan gjennomføres i samråd med styret og for seksjonseiers egen regning. Per i dag har kun seksjon R01-210 vist interesse, men ingen elbilladere er installert.

Følgende punkter foreslås til avstemning på Årsmøte 02.juni 2025

- **Sak: Utleie av mulig parkeringsområde mot Ole Vigs gate**
  - Styret planlegger å etablere et parkeringsområde for utleie på sameiets tomt langs R8-bygget.
  - Tiltaket innebærer tilrettelegging for inn-/utkjøring (allerede vedtatt i EOÅ 28.04.2025).
  - **Det skal stemmes over leiepris, kontrakts lengde og eventuell forlengelse**.
  - Næringsseksjonseiere har vist interesse for bruk som ansattparkering.
  - Ved godkjenning inngås avtale for en begrenset periode. Ved manglende interesse, tilbys plassene videre til øvrige seksjonseiere, deretter eksterne interessenter.

  Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes

- **Ordinære P-plassen**
  Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass. P-plass eiere må uttale seg om de opplevde utfordringene.

- **Utskiftning av vinduer**
  På ekstraordinært årsmøte (EOÅ 28.04.2025) ble det **vedtatt å dekke arbeidskostnader** på inntil Kr. 20 000 per seksjon **for utskifting** av gamle vinduer. Styre gjør oppmerksom på at **seksjon R10-210** har meldt i tide, men styre ikke har inkludert denne seksjonen. Styre anbefaler at dette godkjennes på det ordinære årsmøte den 02.06.2025

  Dersom andre seksjonseiere ønsker å bytte vinduer, bes dette meldt styret innen 30.Mai.

  Utførende for slik jobb kan bla. være **HB Bygg & Tømrerservice AS**, Øyvind Bjerke (Mobil: 92636956), hver seksjonseier står fritt til å velge egen leverandør.

- **Styresammensetning**
  Styret planlegger en rotasjon av 1 stk. styremedlem i det ordinært årsmøte den 02.06.2025.
  Styremedlem Ole Irgens fortsetter inntil et nytt styremedlem trer inn.
  Per 15.05.2025 har **Celine Nordgård**, seksjonseier i R10-203 siden 2024, meldt interesse for vervet.

- **Gang-areal og vindu**
  Ole Christian Emaus (R10-202) ønsker å utvide seksjonsarealet sitt ved å kjøpe venstre hjørne av fellesgangen i 2. etasje (R10) samt sette inn nytt vindu på fasaden mot P-plassen, der et vindu tidligere er murt igjen. Han kan være pådriver overfor Plan- og bygningsetaten dersom flere seksjonseiere er interesserte. Først må interessen kartlegges og mulighetene undersøkes, før saken eventuelt tas opp på neste årsmøte.

- **Internettforbindelse i R810**
  Dersom noen ønsker høyere internetthastighet, kan dere gi tilbakemelding på dagens løsning. Flere leverandører tilbyr fiber, og ved flertallsinteresse vil styret undersøke videre tiltak.

Innmelding av saker til årsmøtet:
Send inn forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet innen **30.05.2025** til **styre@r810.no**

Protokoll fra Årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10.

Oslo den 02.06.2025 kl.18:00

Til stede: 6 **seksjonseiere** og 1 **representert ved fullmakt**, totalt 7 **stemmeberettigede**

Konstituering av årsmøtet

a. Valg av møteleder
Som møteleder ble Styrets leder **Eivind Berg** foreslått
Vedtak: vedtatt
Møteleder innledet med gjennomgang av protokoll til årsmøtet.

b. Godkjenning av stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stedet
Vedtak: vedtatt

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å **føre protokoll** ble **Andreas Hartmann** foreslått og protokollvitne ble **Ole Irgens** foreslått

Vedtak: vedtatt

d. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøte var innkalt på, og erklærte møtet for lovlig satt.
Vedtak: vedtatt

Valg av tillitsvalgte

a. Styremedlem **Andreas Hartmann** er ikke på valg (han fortsetter ut 2025)

b. Valg av nytt styremedlem (omrokkering med dagens styremedlem Ole Irgens) for 2 år er valgt

Vedtak: Celine Nordgård - vedtatt

c. Styrets leder velges for 2 nye år

Vedtak: Eivind Berg - vedtt

Møteleder var Eivind Berg

Protokollfører: Andreas Hartmann

Protokollvitne: Ole Irgens

Møtet ble hevet 02.06.2025 kl. 20:06

Følgende punkter foreslås til avstemning på Årsmøte 02.juni 2025

- **Sak: Utleie av mulig parkeringsområde mot Ole Vigs gate**
  - Styret planlegger å etablere et parkeringsområde for utleie på sameiets tomt langs R8-bygget.
  - Tiltaket innebærer tilrettelegging for inn-/utkjøring (allerede vedtatt i EOÅ 28.04.2025).
  - **Det skal stemmes over utleiepris, kontrakts lengde og eventuell forlengelse.**
  - Næringsseksjonseiere har vist interesse for bruk som ansattparkering.
  - Ved godkjenning inngås avtale for en begrenset periode. Ved manglende interesse, tilbys plassene videre til øvrige seksjonseiere, deretter eksterne interessenter.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes

Vedtak: 6000/mnd. 3års kontrakt. Justeres irlig etter KPI

Betingelsear:

- **Utskiftning av vinduer**

På ekstraordinært årsmøte (EOÅ 28.04.2025) ble det **vedtatt å dekke arbeidskostnader** på inntil Kr. 20 000 per seksjon **for utskifting** av gamle vinduer.

- Styre gjør oppmerksom på at **seksjon R10-210** har meldt i tide, men styre ikke har inkludert denne seksjonen under EOÅ 28.04.2025.
- For det OÅ den 02.06.2025 kom det inn den 29.05.2025 en interessent til **(R10-203)** som ønsket å bli med på ordningen for utskifting av vinduer i egen seksjon.

Styre anbefaler at begge godkjennes på det ordinære årsmøte den 02.06.2025 (Fristen er overholdt av begge seksjonseiere)

Vedtak: vedtatt Under OÅ 02.06.25 tilleggs R10-310

- **Styresammensetning**

Styret planlegger en rotasjon av 1 stk. styremedlem i det ordinært årsmøte den 02.06.2025.
Styremedlem Ole Irgens fortsetter inntil et nytt styremedlem trer inn.
Den 15.05.2025 har **Celine Nordgård**, seksjonseier R10-203, meldt interesse for styremedlem vervet.

Vedtak: vedtatt

- **Gang-areal og vindu**

Ole Christian Emaus (R10-202) ønsker å utvide seksjonsarealet sitt ved å kjøpe venstre hjørne av fellesgangen i 2. etasje (R10) samt sette inn nytt vindu på fasaden mot P-plassen, der et vindu tidligere er murt igjen. Han kan være pådriver overfor Plan- og bygningsetaten dersom flere seksjonseiere er interesserte. Først må interessen kartlegges og mulighetene undersøkes, før saken eventuelt tas opp på neste årsmøte.

Skal dette kartlegges videre JA/NEI: Ja - vedtatt

- **Internettforbindelse i R810**

Dersom noen ønsker høyere internetthastighet, kan dere gi tilbakemelding på dagens løsning. Flere leverandører tilbyr fiber, og ved flertallsinteresse vil styret undersøke videre tiltak.

- Vedtak: Undersøkes forskjellige løsninger. Muligens uten TV

- **Ordinære P-plassen**

Det er trangstilling slik bilene står i dag. Eneste måten å bedre fremkommeligheten til bilene på er å flytte porten til kanten av bygget, på den måten frigjør vi mer plass. P-plass eiere må uttale seg om de opplevde utfordringene.

Se om det lar seg gjøre

Fullmakts-blankett leveres styre i signert stand før oppstart av Årsmøte!

Herved gis fullmakt til

Navn seksjonseier og seksjons nummer Mathias H Tvervåg **S-** .....

som kan representere og avgi stemme for:

Navn seksjonseier og seksjons nummer Johannes Wang Cornelussen **S-** 306

Dato: 02.06.2025

Signatur: .....

Til seksjonseierne i Rosenborggata 8-10 S/E

Velkommen til årsmøte, den 04 JUNI 2021 kl. 18:00 i Rosenborggata 10 Hovedinngang.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 8-10 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Rosenborggt 8-10 S/E
avholdes den 04.JUNI 2021 kl. 18:00 i Rosenborggata 10 Hovedinngang.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

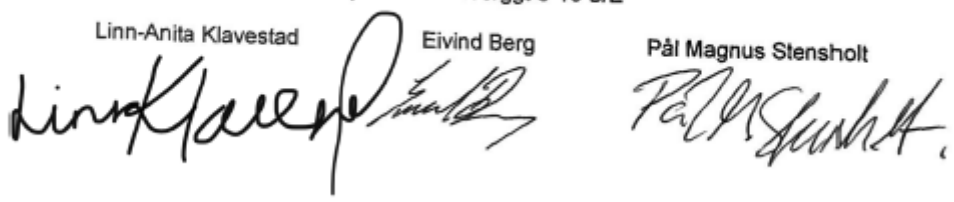
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   1.Bytte revisorselskap
   2.Vedtekt nye rørinstallasjoner
   3.Økning av sameielån, uten øking av husleie
   4.Innsetting av nytt takvindu seksjon H0406
   5.Det foreslås ny hjemmeside for sameie
   6.Ny styresammensetning

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
   - **D)** Valg av valgkomité

Oslo,14.05.2021
Styret i Rosenborggt 8-10 S/E

Linn-Anita Klavestad Eivind Berg Pål Magnus Stensholt



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn-Anita Klavestad	Rosenborggata 10
Styremedlem	Eivind Berg	Holtveien 3 B
Styremedlem	Pål Magnus Stensholt	Rosenborggt 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rosenborggt 8-10 S/E
Sameiet består av 70 seksjoner.
Rosenborggt 8-10 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984929560, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 8-10

Gårdsnr.214 og bruksnummer 316

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosenborggt 8-10 S/E har **INGEN** ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid:

- Avholdt 2 stk digitale **styremøter** på Teams
- Oppdatert leverandørliste med kontaktpersoner (telefon & epost)
- Ryddet søppelhuset flere ganger
- Hatt elektriker på befaring grunnet belysning i sameiet
- Hengt opp lapper at vi søker nye **styremedlemmer**
- Årlig kontroll av Jet Bramo på brannavtrekk
- Avholdt **styremøte** i kjelleren
- Digitalt **Årsmøte**
- Vårdugnad (kjøpt inn blomster, gressklipper, bestilt container, hengt opp infolapper, sendt fellesmail og kjøpt div utstyr)
- Avholdt Generalforsamling (**GF**)
- Skriftlig klage sendt ut pr mail grunnet festing (ryddet felles areal dagen etter)
- Håndtert pågående forsikring-advokatsak
- Skriftlig klage sendt ut pr mail grunnet festing
- Vannet blomster og klipt plen ved flere anledninger
- Avhold **styremøte** F2F
- Vannet blomster og klipt plen ved flere anledninger
- Bestilt avfallskasser for maling, lim, lakk osv
- Håndtert **heisstans**
- Ryddet opp blomster og jord etter at noen hadde **stjålet utepottene**
- Avholdt **styremøte** F2f på Ludo 16.sept.
- Avhold **ekstra ordinær generalforsamling 13.okt**
- Arrangert høstdugnad 13.okt
- Bestilt container, hengt opp lapper og kjøpt inn utstyr
- Reparert dør i R8, skiftet lys i søppelrom og i ganger
- Heisstans grunnet grus i dørsporet (håndtert)
- Avholdt digitalt **styremøte**
- **Tauet bort** uvedkommen bil
- Satt lås på porten (dessverre går den ut av låst stilling v/makt)
- Reparert lås på bod og skiftet sylinder ved utebod
- Bestilt nøkler for beboer
- Hengt opp julelys
- Avholdt **styremøte** 15 des.
- Det er gjort hoveddørbytte i seksjon
- Styre kjøpte **egen snøfreser**
- Oppdaterte **OBOS sameierlisten** manuelt (70 stk.+ oppfølgning av de som vi ikke fikk tak i)
- Leilighet 405 mistet nøkker
- **Thyssen Krupp** Oppfølgning og oppsigelse
- **Heis** service flere ganger
- Sjekkliste etter **ThyssenKrupp servicebesøk**
- **Registrerte sameiets heis i Norsk Heis Kontroll** (050220)
- **Innmeldt vannskade** AH – oppfølgning dir med DNB og AH. fra start til slutt.. Skadesak 84452230,19 ble besiktiget av Kaph Entreprenør AS, 04.11.2020 Leil 307 befart den 6.11.20. Takstmann fra Gjensidige har befart og målt fukt i soveromsveggen. Gjensidige dekker alt innvendig, men **ikke fasadeskaden.**
  Ettersom skaden er rundt samme pris som egenandel- er det anbefalt vi håndterer dette selv.
- **OBOS NØKKEL** - **Back to the roots,** i 1999 ble R810 byggets inngangspartier levert med nøkkelfri adgang og siden 2005 forverret seg. Styret har undersøkt en del og lest seg opp på hva som finnes av løsninger. Styret ser seg best tjent med en total leverandør som løser alle R810 sine innganger med et nytt nøkkelfri ringeklokke-system. Styret gikk for **DEFIGO sin løsning der det ringer direkte på din mobil, selv når du ikke er hjemme.**

- **Husleieøkning: OBOS** sendte e-post den 161220 og varslet sameiere om Husleieøkning fom 01.02.21.
- **Vaktmestertjeneste** er blitt utført av Styremedlem Pål Magnus Stensholt og timene blitt godkjent av styrets leder og fakturert for via eget enkeltmanns foretak.
- **Forretningsførsel og administrative oppgaver** er blitt utført av styremedlem Eivind Berg og timene blitt godkjent av styrets leder og fakturert for via eget selskap Dekkstativ Norge AS.

- **Skadedyr:**
  PELIAS avtalen er sagt opp – Styre har kjøpt egne stasjoner med giftfri åte, samt UV lykt for inspeksjon av ekskrementer.
- **General Forsamling Forslag til å vedta ny vedtekt ang. nye rørinstallasjoner**
- Ringt generelt mye til OBOS og alle relaterte leverandører

- **Uteområdene:**
  Styre foreslår oppgradering av drenering, oppgradering av bakgården, parkeringsplassen, planering av søppelkasseområdet mot Ole Vigs gt. og oppgradering av kjellergulv.

- **Revisor BDO (OBOS) - for R810**
  Det Foreslås å få byttet ut BDO med Ernst & Young – velges på GF 2021

- **Rekruttering av nye styremedlemmer**

- **GRAFISK arbeid**
  R810 Logo (epost og fremtidige fakturaer)
  R810 Logo Styrerommet (interndokument)

Forretningsførsel:

Styre har valgt å bytte ut OBOS Forretningsfører og føre forretning selv gjennom Tripletex-system med HURD Økonomi og regnskap AS - regnskapsfører på laget. **Følgende punker er gjennomført:**

- **Analyse av ulike regnskapssystemer** i forkant av valg av system og forretningsfører (Procountor, Xledger, Tripletex og DNB Regnskap)
- Teknisk analyse av Azzets vs DNB og HURD vs OBOS på regnskap
- Kartlegging av elektroniske avtaler for R810 "backend"
- Analyse av ulike regnskapsførere
- HURD – er valgt som vår nye regnskapsfører
- HURD - Kommunikasjon, krav og metode avklart, regnskapsføreravtalen signert
- HURD - Elma-registeret, leverandører informert og rest manuelt registrert i Tripletex
- TRIPLETEX - Registrere alle R810 sameiere i Tripletex systemet++
- TRIPLETEX - Samle inn manuelt E-post til sameiere via TLF & SMS (noen eposter manglet fra OBOS listen)
- TRIPLETEX – Automatiseringsdokumentasjon gjennomgått
- TRIPLETEX - Manuelt registrere «Ny husleie» individuelt fom 01.02.2021
- TRIPLETEX - Support (ATT - Auto Trekk Testing)
- TRIPLETEX - AutoPay & RGB aktivering
- TRIPLETEX - Nytt Regnskapssystem (registrering og aktivering, registrering, tilpasning etc.)
- TRIPLETEX – Ulike systemtilganger gitt
- TRIPLETEX – **Avtaler testet og inngått**
- **eFaktura, Vipps eFaktura, KID-nummer, SMS-varsling og EHF avtalen**

Bank

- **Analyse av ulike banker**
- **OBOS Banken** - Gjøre seg kjent med avtalen og lånet vi har, ulike undersøkelser, forberedelser og
- gjennomføre oppsigelse. **Avtalen sies opp**
- Valg av **ny bank - DNB**
- DNB - Opprette Bedriftskunden R810 samt Driftskonto og Brukskonto
- DNB - Fullmakts avtale - distribusjon, oppfølgning og signering av alle involverte
- DNB – Sameielån på 2,8 Mill - Søknad, beslutning, oppfølgning og aksept
- DNB - Signeringsprosedyrer regnskapsmessig i bank og Tripletex - Autentiseringsprosesser
- DNB - Avklaring og tilbakebetaling av OBOS Lånet på 1,2 Mill gjennomført

Forsikring

- **Analyse av ulike forsikringsselskap og lignende avtaler**
- Oppsigelse av **OBOS forsikring Gjensidige** gjennomført og **erstattes** med **DNB Topp Forsikring** (tilsvarende forsikring).
- Oppfølgning - Ulike oppgaver

Domene og epost

- Ettersom vi bevisst har sagt opp OBOS mister vi naturlig nok tilgang til VIBBO, Styrerommet & epost
- Nytt Domene **www.R810.no**, opprettet med nye eposter (xxxx@R810.no) – nå har sameie selv kontrollen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 067 442.
Dette er kr 163 558 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endringer i husleie.
Andre inntekter består i hovedsak av endringer gjort av styre.

Kostnader
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 582 206.
Dette er kr 359 574 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endring av leverandøravtaler.

Resultat
Årets resultat på kr 463 182 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 780 041.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr.3250000 for drift inkludert oppgradering av fasaden, inne og utegård, parkeringsplass og nytt søppelkasseområde. Vi har totalt kr.2,8 mill i lån i dag og behøver ytterligere 1,5 mill for å gjennomføre ovennevnte. Det foreslås å utføre ovennevnt oppgradering i samme operasjon med fasaden og det er foreslått å **holde husleien uendret.**

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. **renovasjonsgebyret holdes uendret**. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring
Forsikringspremien for 2021 var blitt budsjettert med kr.297.000. Gjennom OBOS Forsikring (Gjensidige) var det meldt en økning + indeksjustering ville det vært på ca. kr.302.000. Grunnet hjelp fra DSN AS, er det hele redusert ned **til kr.109068 pr. år for tilsvarende topp-dekning gjennom DNB Topp forsikring (Fremtind)**

Forretningsførsel:
Endret fra OBOS til selvstyrt. Det estimeres å gi oss besparelser fom.2022 på ca. 50%

Bank og lån
OBOS bank er sagt opp og endret til DNB.
Tidligere OBOS Banklån var opprinnelige på ca.1,36 mill til rente på 3,85%
Dagens DNB lån på 2,8 mill er forhandlet med lånebetingelser på 3,35% over 20 år er uten avdragsfrihet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i DNB-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggata 8-10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rosenborggata 8-10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2020 • Resultatregnskap for 2020 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo Dokumentnøkkel: 8VGVO-3ESI3-T4VJ7-2F3SL-DWJJW-SM4LT

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8VGVO-3ESI3-T4VJ7-2F3SL-DWJJW-SM4LT

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10
ORG.NR. 984 929 560, KUNDENR. 5354

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 067 372	1 936 986	2 231 000	2 312 240
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 067 442**	**1 936 986**	**2 231 000**	**2 312 240**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 151	-7 993	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-129 893	-126 233	-130 000	-30000
Konsulenthonorar	7	-50 576	-10 896	-10 000	-149000
Drift og vedlikehold	8	-133 205	-256 613	-400 000	-3250000
Forsikringer		-265 201	-217 196	-230 000	-109068
Kommunale avgifter	9	-364 115	-340 993	-365 000	-371 000
Energi/fyring		-135 548	-153 973	-240 000	-110000
TV-anlegg/bredbånd		-255 405	-250 520	-260 000	-264 000
Andre driftskostnader	10	-152 033	-164 662	-205 500	-158 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 582 206**	**-1 620 358**	**-1 941 780**	**- 4 545 848**
DRIFTSRESULTAT		**485 236**	**316 628**	**289 220**	**-2 233 608**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 110	28 018	0	0
Finanskostnader	12	-52 164	-59 229	-58 000	-45 000
RES. FINANSINNTEKT / KOSTNADER		**-22 054**	**-31 211**	**-58 000**	**-45 000**
ÅRSRESULTAT		**463 182**	**285 417**	**231 220**	**-2 278 608**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		463 182	285 417		

SAMEIET ROSENBORGGATA 8-10

ORG.NR. 984 929 560, KUNDENR. 5354

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 711	4 734
Forskuddsbetalte kostnader		136 584	204 212
Andre kortsiktige fordringer	13	822 216	1 080
Driftskonto OBOS-banken		9 457	507 470
Sparekonto OBOS-banken		25	5 254
SUM OMLØPSMIDLER		**977 993**	**722 750**
SUM EIENDELER		**977 993**	**722 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-404 287	-867 469
SUM EGENKAPITAL		**-404 287**	**-867 469**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 184 329	1 268 019
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 184 329**	**1 268 019**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 783	16 113
Leverandørgjeld		156 759	305 744
Påløpte renter		249	344
Annen kortsiktig gjeld	16	20 161	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**197 952**	**322 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**977 993**	**722 750**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	0	0	

Oslo,14.05.2021
Styret i Rosenborggt 8-10 S/E

Linn-Anita Klavestad Eivind Berg Pål Magnus Stensholt

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 961 640
Kabel-TV	98 532
Parkeringsleie	9 600
Avregning dugnad	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 068 572**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 067 372**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200

SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 080**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 667, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 151.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-44 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 085
Hurd Økonomi & Regnskap AS	-2 928
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 576**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 812
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-133 205**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-135 019
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-228 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-364 115**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 142
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 953
Lyspærer og sikringer	-3 431
Vaktmestertjenester	-8 500
Renhold ved firmaer	-99 600
Andre fremmede tjenester	-147

Trykksaker	-580
Andre kostnader tillitsvalgte	-667
Andre kontorkostnader	-433
Porto	-2 356
Bank- og kortgebyr	-3 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 033**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 784
SUM FINANSINNTEKTER	**30 110**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 164
SUM FINANSKOSTNADER	**-52 164**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Overført til ny driftskonto	822 216
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**822 216**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018	-1 360 000

Nedbetalt tidligere	91 981	
Nedbetalt i år	83 690	
		-1 184 329
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 184 329**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-20 161
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 161**

INNKOMNE FORSLAG

Punkter Generalforsamling 2021

1. **Bytte revisorselskap**; Det foreslås å skifte ut OBOS revisor BDO til vår egen Ernst & Young

2. Vedtekt nye rørinstallasjoner; Styret ser seg nødt til å sette et krav til sameiere som **tilkobler eller endrer fast rørinstallasjon**. Det er foreslått et krav om dokumentasjon for endringer og nye tilkoblinger av vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel o.l. Årsaken er at R810 sameie har hatt en del vannskader siste 5 årene og derfor vært skadelidende av høyere forsikringspremie. Dette vil enkelt stoppes ved å ha en regel om at alle rørinstallasjoner må tilkobles av autorisert rørleggerbedrift. Det er undersøkt at punktet kan stemmes frem som både **vedtak og husregel.**

3. Økning av sameielån; Det foreslås lånøking med kr.1,5 mill utover vedtatt fasadeoppgradering i 2020. Styre ser det for fornuftig å anbefale oppgradering av nedenstående punkter i samme operasjon; **Økning av sameielån vil ikke medføre øking av husleie.**

a. Oppgradering av bakgården, vil gi større grøntarealer (erstatte asfalt m/heller) mot juletrærne. Flytte kantstein mot juletrærne, fjerne asfalt og får mer gress, dagens innramming av P-plass i innegården tas bort ettersom den har skadet flere bilunderstell unødvendig.

b. Søppelkassene ut av gårdsrommet;
Søppelkastingen medfører ofte matrester på bakken som trekker til seg skadedyr, samt kasselokk gjenklang i bakgården. Søppelkassene flyttes på siden av bygget langs Ole Vigs gate.
(graving**,** planering, nye heller og nye søppelkonteinere er planlagt)

c. Søppelkassehuset blir til Sykkel-hus
(Sykkelhuset inkl. hvite gjerde i innegården rengjøres og males)

d. Inngangsdører males innvendig og utvendig i påvente av nytt ringeklokkesystem DEFIGO

e. Drenering innegården er nødvendig grunnet overflatevann som trekker i kjeller

f. P-plass: Utskifting av et råttent gjerde bakerst, asfalt behandling med linje-inndeling mot Rosenborggata 12, flytting av port og **drenering** fra R10 veggen ned på gateplan.

g. Kjellergulv oppgradering med Epoxy der det er nødvendig

h. Fuktskade kjellervegger - utbedring av disse

i. **Heller** fra gateplan gjennom portal og hele bakgården (all asfalt erstattes med heller)

4. Innsetting av nytt takvindu seksjon H406 (Bnr 316/ Snr 68). Styre setter krav om bruk av godkjent takvindu-installatør og dokumentasjon må oversendes styre etter utførelsen. Alt ansvar og fremtidig vedlikeholdsansvar påhviler **H406** seksjonen 100%. Ref. tidligere oversendt epost 8. okt. 2020 rosenborggt8-10@styrerommet.no
(Ved et vedtak må innseting av **nytt takvindu** utføres innen 2 år, i motsatt fall må det søkes på nytt)

5. Det foreslås ny hjemmeside for sameie - forslaget er utarbeidet (www.R810.no) – må stemmes over om dette er ønskelig. Nytt DOMENE (www.R810.no) med Eposter (xxxx@R810.no) er gjennomført.

6. Ny styresammensetning
Ettersom Linn Klavestad (styreleder) og Pål Magnus Stensholt (styremedlem) har solgt hver sin seksjon foreslås det at Eivind Berg (styreleder i 2019, så medlem tom 2021) tar tilbake stafetten som styreleder og fortsetter med 2 nye medlemmer:
Følgende kandidater ønsker å stille som medlemmer: **Caroline Svelland Hauge** og **Marie Frisholm**

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har kontor i Rosenborggaten 8-10 med kontortid Fredager mellom kl. 16:00 og kl. 20:00. Styret har telefon 47620162/ 90032570, og e-post styre@r810.no. Styrets leder linn@r810.no
Se Rosenborggata 8-10 S/Es hjemmeside på www.r810.no for ytterligere informasjon.

Vibbo er ut og egen hjemmeside er foreslått
Du vil kunne finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.r810.no etter hvert. Her finner du relevant og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vi har ingen vaktmester og styre vil ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet via tredjeparts leverandører skal fortsette. Epost sendes til styre@r810.no

Parkering
Styre har besluttet å låse hovedporten og ikke ha noen parkerte biler i bakgården. Det vil være mulig med av og pålessing ved inn og utflytting. Kontakt styre for nøkkel.

Nøkler/skilt
Nye digitale nøkkelbrikker kan [kjøpes/bestilles] hos styre.
Skilt til postkasse bestilles hos Styre.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i **DNB Forsikring Topp med forsikrings-nr. 23490214/7.**
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styre@r810.no Styre melder skaden til forsikringsselskapet, DNB Forsikring bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Styre har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rosenborggata 8-10 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Planlagt fasade og uteareal oppgradering	Sameie engasjerer entreprenør
2018	Reparasjon av balkonger	
2018	Tetting av vannlekkasje fra tak	
2018	Reparert takrenner og nedløpsrør	
2018	Utarbeidet tilstandsrapport	OBOS Prosjekt
2017	Utbedring av avfallshus	Montering av låsbar dør og lys
2016	Utskifting vifter	
2016	Byttet varmtvannsberedere i 8	
2016	Brannluker i alle oppganger	
2015	Utskifting vinduer 2.omgang	
2014	Utskifting av en del vinduer	
2014	Fasaderehabilitering	
2012	Maling av fasade	
2008	Diverse	Nytt gulvbelegg i trapperom Nye varmtvannsberedere
2007	Fellesområder + fasade	Oppussing og maling av trappeoppganger Oppussing av fasade
1998	Rehabilitering av nr. 10	Fullstendig inne- og uterehabilitering
1995	Rehabilitering av nr. 8	Fullstendig inne - og uterehabilitering

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Nabolagsprofil

Rosenborggata 10 - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	9 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

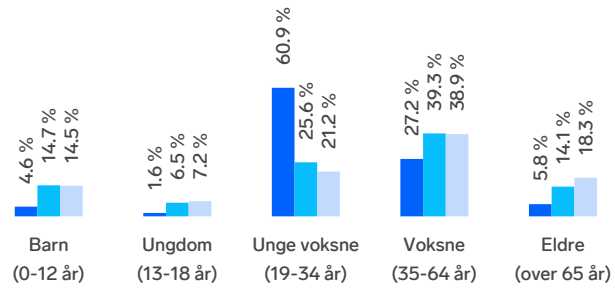
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	3 min
Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

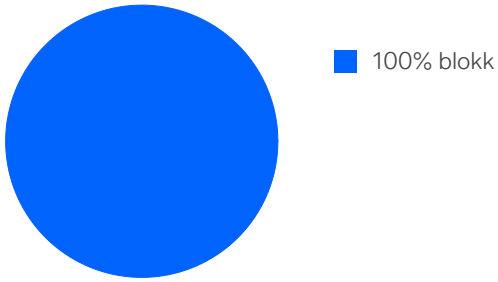
Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	3 min 0.3 km	
Den tysk-norske Aktivitetshall	4 min 0.3 km	
Fresh Fitness Majorstuen	4 min	
SATS Fagerborg	4 min	

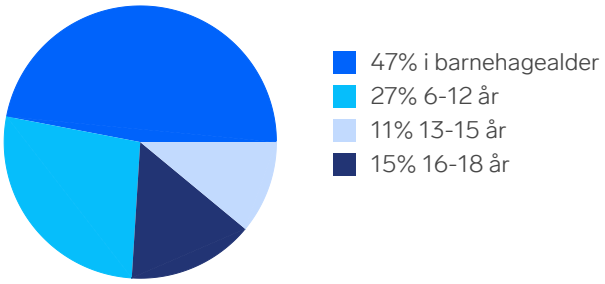
Boligmasse



Varer/Tjenester

Valkyrien	6 min
Boots apotek Bogstadveien	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



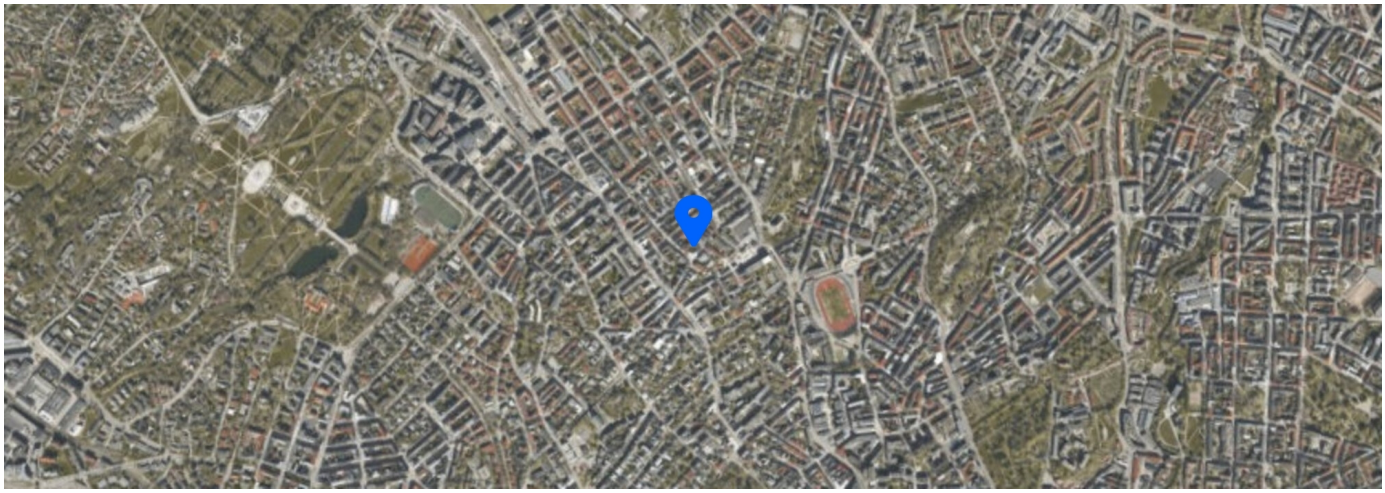
Familiesammensetning

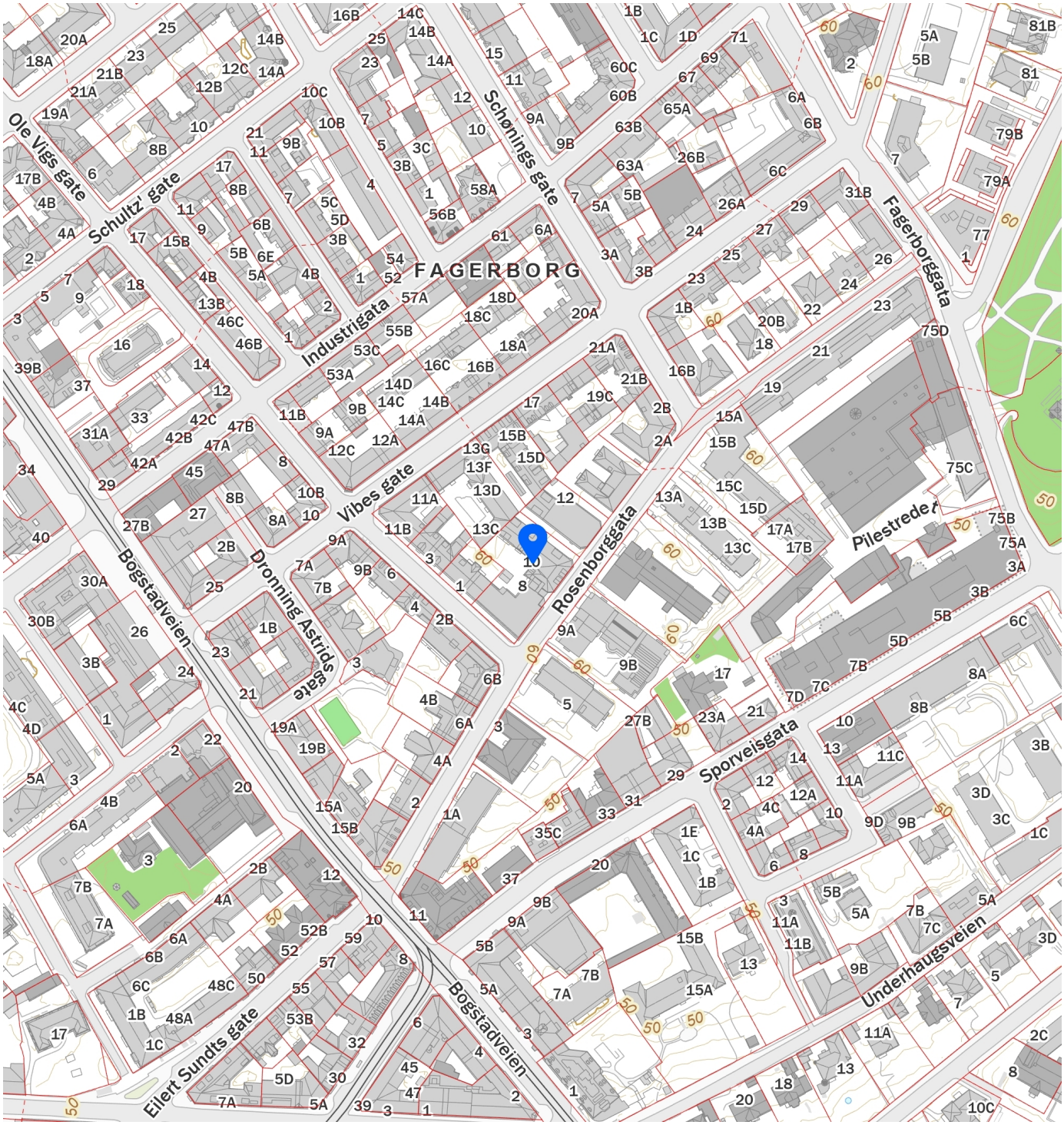


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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