

VILLA ROSENHOFF: 2-roms selveierleilighet over to plan | Sentral beliggenhet

ADRESSE: Rosenhoffgata 2G, 0569 Oslo
Gnr. 226, bnr. 42, snr. 3

BRA/BRA-i: 78 m²/78 m²

PRISANTYDNING: Kr. 5 950 000,-
Fellesgjeld kr. 61 313,-
Omkostninger kr. 149 750,-
Totalpris: kr. 6 161 063,-

MEGLERE: Adv. Torolv Sundfør/adv. Malin F. Østman
Tlf. 924 10 200/901 06 128
ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Rosenhoffgata 2G, 0569 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 226, bnr. 42, snr. 3. Eierseksjon, selveierleilighet i Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2, org.nr. 999 666 884.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 19.06.2024, rapportdato 30.09.2024. Markedsverdi: kr. 5 950 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Kjell Noordin Flottorp.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Rosenhoff. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre bebyggelse/bygårder.

Det er kort vei til Carl Berners plass med alle bymessige servicetilbud. Gangavstand til bla Torshovparken, Tøyenbadet-/parken, Botanisk hage og Sofienbergparten med gode rekreasjonsmuligheter. Storo storsenter er nærmeste senter med rundt 130 butikker. Det er også kort vei til pulserende Grünerløkka med dets yrende kafé- og uteliv.

Det er kort vei til offentlige kommunikasjonstilbud som t-bane, trikk og buss.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Ca. 460,5 m² eiet tomt. Tomten er flat og er opparbeidet med fast dekke.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst fra Rosenhoffgata via egen inngang.

AREAL OG INNHOLD

BRA: 78 m²

Kjeller: BRA-i: 41 m²

1. etasje: BRA-i: 37 m²

Romfordelig:

Kjeller: Kjellerstue, bod, bad og kryperom.

1. etasje: Entré, bod, stue, kjøkken og soverom.

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

1 bod i kjeller er fjernet og arealet er tatt i bru som del av kjellerstue. Endring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak.

BESKRIVELSE

2-roms leilighet over to plan i boligbygg med flere boenheter.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Taktekkingen er av betongstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Lakkerte renner og nedløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Utvendige tretrapper.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje. Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger. Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel. Kryp kjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Boligen har innvendig malt tretrapp. Formpressede innvendige dører.

Våtrom:

Bad 1: Fliser på gulv og vegger, malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak. Servant i underskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert dusj med dusjvegger og veggmontert klosett. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Membran var ikke synlig i sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger-/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Avtrekk var tildekket.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Staking må utføres fra sluk. Det er ikke påvist lufting da det er en del av fellesarealet. Boligen har antatt mekanisk ventilasjon. Det er opplyst at varmtvannsbereder er plassert i kryprom. Kryprommet var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet. El. skap plassert i bod i kjeller.

Tomteforhold:

Byggegrunnen er ukjent for meg. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type for meg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår: 1900. Boligbygg med flere boenheter.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt og ble ombygget i 2006.

Ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i natursteinmur. Taktekingen er av betongstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Lakkerte renner og nedløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Det ble i ekstraordinært årsmøte vedtatt at det tas opp nytt lån på 376 000,- med IN-ordning. Lånet skal finansiere ekstraordinære kostnader. For mer informasjon, se innkalling til ekstraordinært årsmøte for ytterligere opplysninger.

Fra årsberetningen refereres:

"2. Vedlikehold:

Vedlikehold av eiendommen er en prioritert oppgave for styret:

- Vi har gjennomført befaringsmann som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for byggene våre.
- Vi har i fellesskap gjennomført 2 dugnader, som dreier seg om å vedlikeholde, og å gjøre fellesarealene våre hyggelige.
- Styret har bistått seksjonseiere med ulike vedlikeholdsutfordringer gjennom hele året.
- Det er utført rutinesjekk på brannanlegget med firmaet Kommunikasjon og sikkerhet.
- Vi har rutineavtale med skadedyrfirmaet Rentokil, som utfører jevnlig befaringsmann og tømning av åtekasser. De leverer også rapport om avvik, som styret har opprettet som tiltak til gjennomføring på dugnadene."

Styreleder er kontaktet og var på ferie, vedlikeholdsplan for sameiet er derfor ikke mottatt av takstmann.

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass til seksjonen. Gateparkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

FYRING/OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter kr 5 749 pr. måned.

Felleskostnader inkluderer lån nr: 9490706834; Renter a'konto kr 208, lån nr: 9490706834; Avdrag a'konto kr 864, fellesanlegg tv/nett kr 460 og felleskostnader kr 4 217.

Det tar forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 32 958 pr. 31.12.2023.

FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 61 313 pr. 31.12.2022.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til mottatte dokumenter fra forretningsfører har sameiet 1 lån som står til rest med kr 119 507. Lånet er inndelt som IN-lån hvorav denne seksjonens andel utgjør kr 32 958. Ekstraordinær innfrielse av lån kan utføres én gang per år mot et gebyr på kr 2 500. Lånet kan bare innfris én gang per år.

UTLEIE

Utleie er tillatt, men skal varsles til sameiet.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

FORRETNINGSFØRER

OAE Forretningsførsel AS.

SAMEIET

Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2 ligger i Oslo, med adresse Rosenhoffgata 2H, 0569 Oslo. Sameiet ble stiftet i 2011 og registrert i 2013. Det har ingen ansatte, og formålet er å forvalte en eiendom inndelt i seksjoner. Styret ledes av Nechirvan Soleyman-Gharb.

Sameiet er registrert som et eierseksjonssameie (ESEK), som betyr at eiendommen er delt opp i selvstendige seksjoner med individuelle eier.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte vedtekter, beboermanual, årsberetning og protokoll fra sameiet.

REGULERING

S-2255 - tomt for offentlig bygning. 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).

For mer informasjon om reguleringsforhold søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 500, samt registrering av pantedokumenter à kr 500.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr 5 950 000.

Prisantydning	Kr.	5 950 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	61 313	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	500	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	6 012 313	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 169 516 for inntektsåret 2022.

Som sekundærbolig kr 4 444 159 for inntektsåret 2022.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige

kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Utskrevet eiendomsskatt for denne eiendommen for 2024 er kr 0 ifølge Innkrevingssetaten.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret hos IF Skadeforsikring med polisenummer SP2687630.4.1. Forsikringen gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSER

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

10.06.1960 - Dokumentnr: 510025 – Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra Knr. 0301, Gnr. 226, Bnr. 42
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1998 - Dokumentnr: 69094 – Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr. 0301, Gnr. 227, Bnr. 464
Bestemmelse vedr. fjerning av vinduer
Kan ikke slettes uten samtykke fra byutviklingskomiteen
v/plan- og bygningsetaten i oslo.
Overført fra Knr. 0301, Gnr. 226, Bnr. 42
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

VEL, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød - Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

Merk at denne energiattesten ikke gir en riktig vurdering av boligens energibruk. Boligen ble rehabilitert i 2006 og har vesentlig isoleringsevne enn grunnlaget fra 1900 som ble benyttet her.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens

tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39.

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN
FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11522

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@storlokken.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Rosenhoffgata 2G, 0569 Oslo. Snr. 3 i Eierseksjonsameie Rosenhoffgata 2

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fnr.:

Fnr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

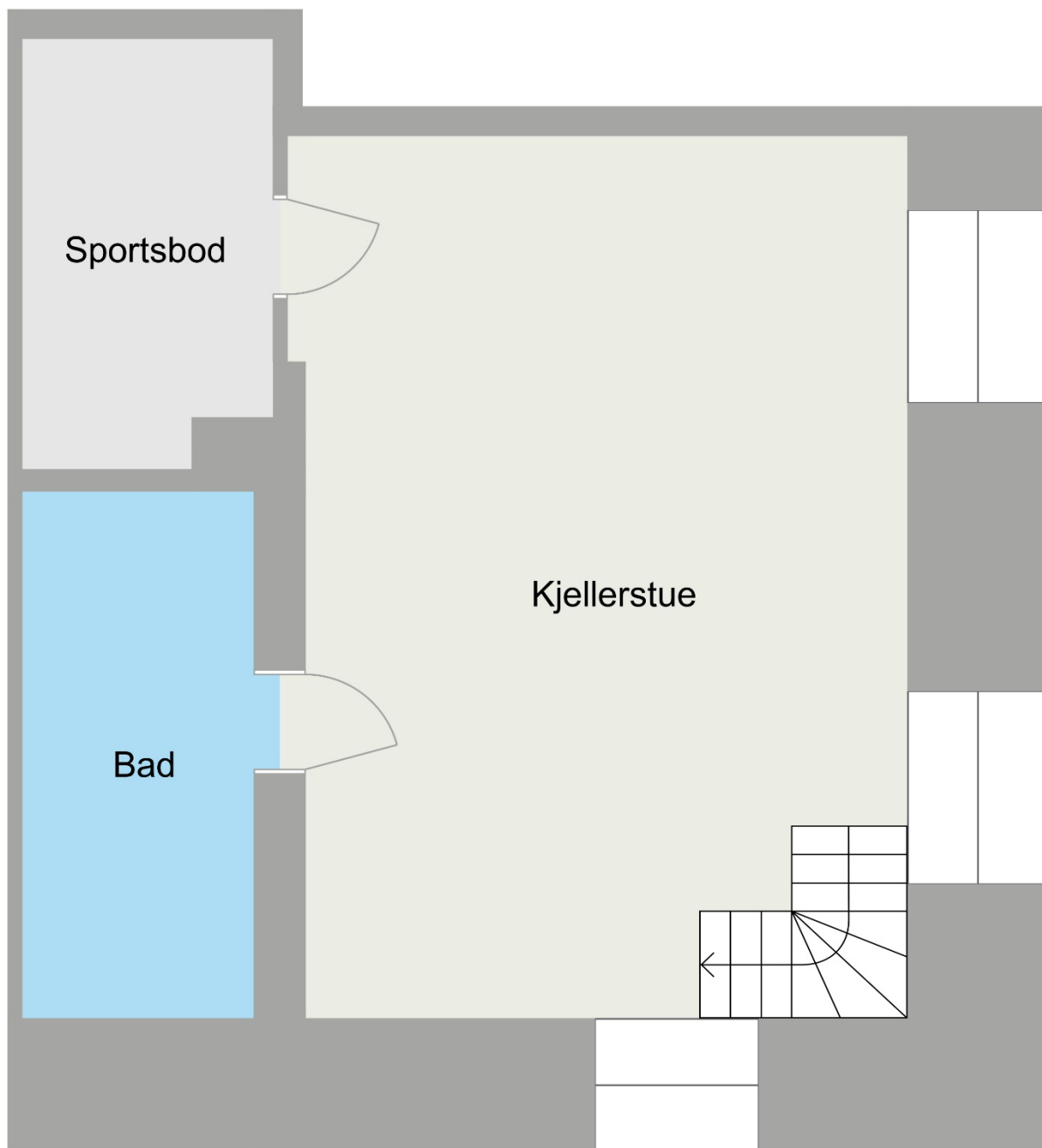
Mobil:

E-post:

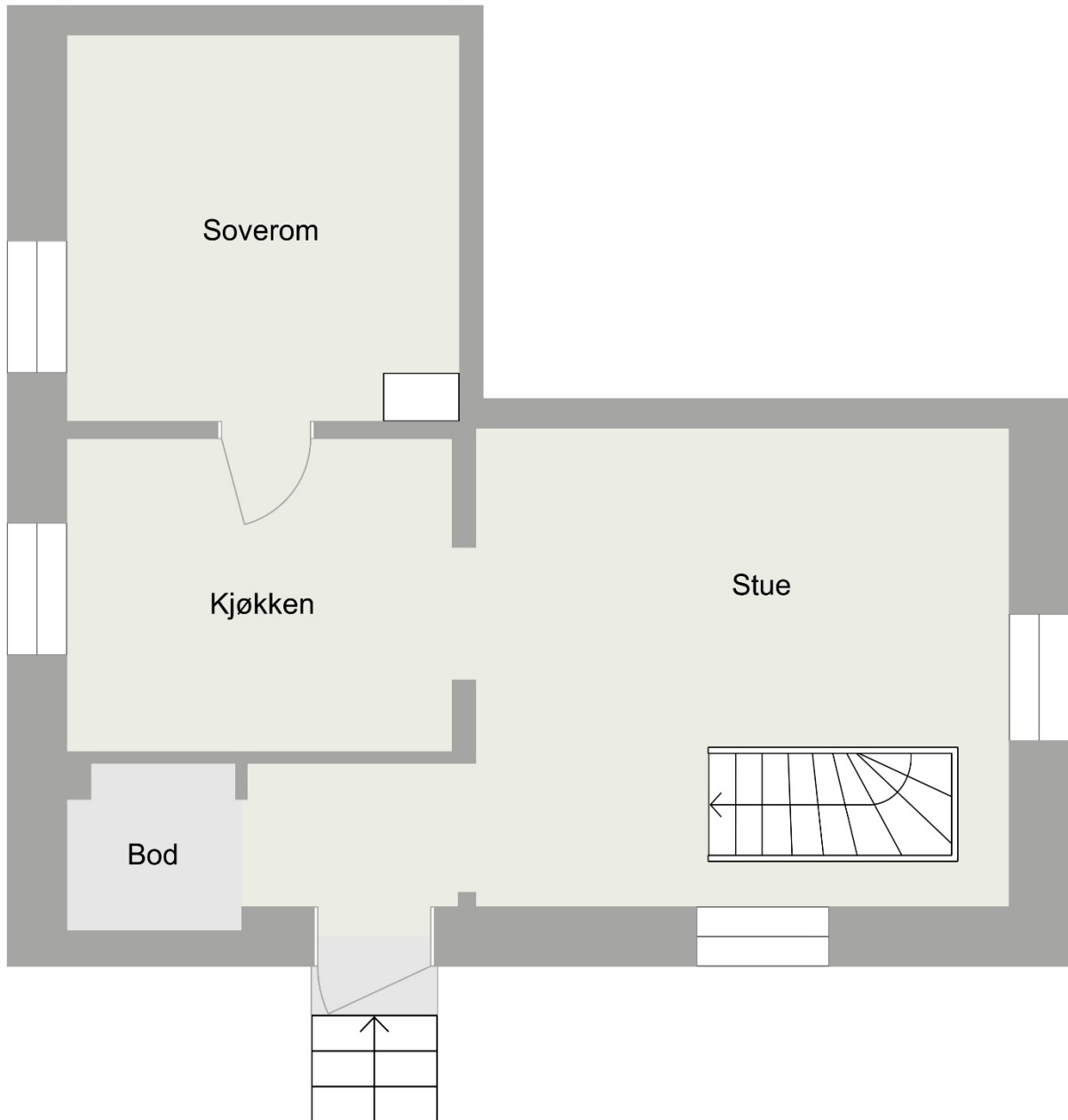
E-post:

Signatur:

Signatur:



Tegningen er kun en illustrasjon av boligens planløsning og er ikke måleverdig. Tegningene er derfor ikke ment å være 100% nøyaktige. Ønskes måleverdig tegninger kan dette bestilles som eget oppdrag.



Tegningen er kun en illustrasjon av boligens planløsning og er ikke måleverdig. Tegningene er derfor ikke ment å være 100% nøyaktige. Ønskes måleverdig tegninger kan dette bestilles som eget oppdrag.





Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT













Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rosenhoffgata 2 G, 0569 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 226, bnr. 42, snr. 3

Markedsverdi

5 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 15064-1075

Referansenummer: EB8137

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

BNAlyse AS

BNAlyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen

Uavhengig Takstingeniør

tom@bnanalyse.no

920 34 476



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Lakkerte renner og nedløp

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Utvendige tretrapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger.

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel.

Krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Boligen har innvendig malt tretrapp.

Formpressede innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv og vegger, malt i innvendig tak.

Innfelt belysning i innvendig tak. Servant i

underskap,, opplegg for vaskemaskin,

veggmontert dusj med dusjvegger og

veggmontert klosett.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler.

Membran var ikke synlig i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt

servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørneog

opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,

komfyr og platetopp.

Avtrekk var tildekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Staking må utføres fra sluk. Det er ikke påvist

lufting da det er en del av fellesarealet.

Boligen har antatt mekanisk ventilasjon.

Det er opplyst at varmtvannsbereder er plassert i

kryprom. Kryprommet var ikke tilgjengelig på

befaringstidspunktet.

El. skap plassert i bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent for meg.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og

utvendige vannledninger er av ukjent type for

meg. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger og offentlig vannforsyning via

private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

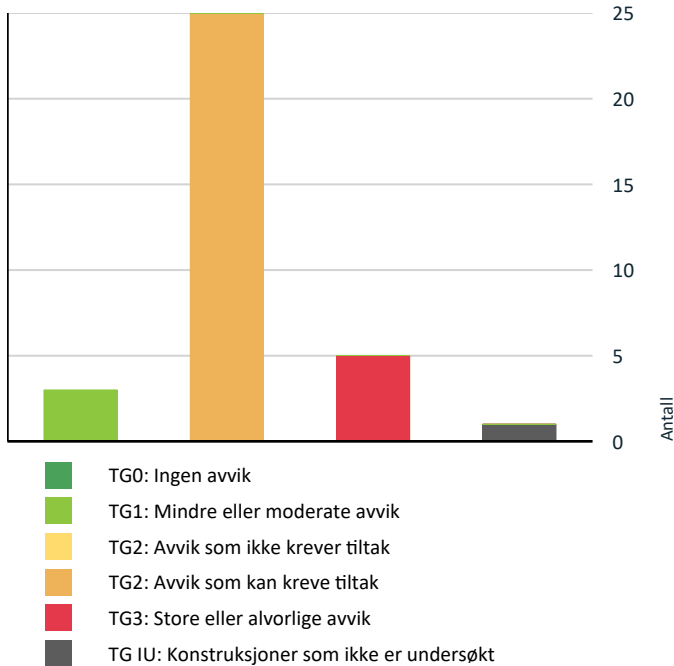
Boligbygg med flere boenheter

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

1 bod i kjeller er fjernet og arealet er tatt i bruk som del av kjellerstue. Endring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak.

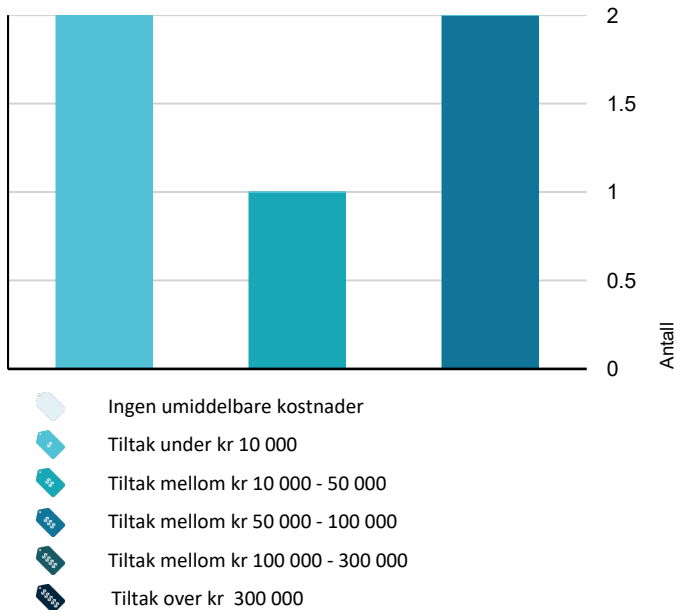
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Deler av leiligheten var ikke tilgjengelig for besiktigelse. 1 soverom var avlåst, krypkjeller var ikke tilgjengelig grunnet mye løssøre og bod hadde mye løssøre som forhindret meg i å foreta nødvendige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert skader på kjøkkenbenk, skrog og skapdører samt manglende skapdører,

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte i kjøkkenet var tildekket med aluminiumsfolie.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er opplyst at stoppekranen er i naboeligheten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El. skap plassert i bod i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Felles brannvarslingsanlegg og eldre brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble stedvis registrert mekaniske skader på bordkledningen. Malingsavkalling.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert sprukket glass i vindu i stue.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren går på karm. Det ble registrert svelling på døren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere balkongen fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere trappene fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprekke fliser og flisfuger.
Det ble registrert bom under enkelte fliser. Det ble registrert sprekker i vegger ved lister. Det ble registrert svikt i gulv i 1. etg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av Kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løsløse. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løsløse. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerulv.

Ved fuktmåling i nedre del av vegger mot grunnmur/våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyde fuktverdier. Det ble registrert riss og bom i fliser.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at krypkjeller er en risikokonstruksjon.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det ble registrert løsnede dørvidere.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er avvik:
Det er montert inspeksjonsluke ned mot gulv på endevegg i badet. Det er montert innfelt belysning i våtsonen utenfor dusjvegger.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er montert tett bunnlist til skyvedører som hindrer lekkasjevann i å renne til sluk. Høyde fra overkant flis ved terskel til sluk ble målt til 22 mm. Fall i brukssonen er mindre enn 1:50. Deler av gulvet har fall mindre enn 1:100 i lekkasjesonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:
Membran og klemring kan ikke verifiseres.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert utett slange til dusj. Trykk på vann reduseres ved bruk av to tappesteder samtidig. Det ble registrert treg avrenning fra sluk.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Det er avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekkskanal er provisorisk tettet.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Det er registrert symptom på fuktskader

Forhøyde fuktverdier på vegg mot bad kan være symptom på mangelfull utførelse på membran alternativt kapilærøpsug fra grunn. Se også punktet "rom under terreng"

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Avløpsrør for tidligere avløp til klosett er midlertidig tettet med tape.

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekkskanal fra bad og kjøkken er provisorisk tettet.

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

Det er avvik:
Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert manglende fall fra grunnmur.
Videre ble det registrert oppsprekt dekke.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging av bolig
------	--------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte renner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble stedvis registrert mekaniske skader på bordkledningen. Malingsavkalling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Mekanisk skadet bordkledning skiftes ut.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert sprukket glass i vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

1 vindu er kledd med plate innvendig.

📍 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren går på karm. Det ble registrert svelling på døren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold og at dør må skiftes ut i løpet av kort tid.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere balkongen fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser fra seksjonene med balkonger.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere trappene fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser fra seksjonene med balkonger.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprekke fliser og flisfuger. Det ble registrert bom under enkelte fliser. Det ble registrert sprekker i vegger ved lister. Det ble registrert svikt i gulv i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å få TGO eller TG1 må det foretas utbedringer av registrerte avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av Kjellrstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løssøre. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løssøre. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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 2 Radon

Det er ikke frevist dokumentasjon på radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har fliser. Veggene har plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved fuktmåling i nedre del av vegger mot grunnmur/våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyde fuktverdier. Det ble registrert riss og bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at kryp kjeller er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å avdekke tilstanden på kryp kjeller. Etter gjennomført besiktigelse må eventuelle tiltak vurderes.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løsnede dørridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble registrert behov for å feste dørridere.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger, malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak. Servant i underskap,, opplegg for vaskemaskin, veggmontert dusj med dusjvegger og veggmontert klosett.

Årstall: 2006

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er avvik:

Det er montert inspeksjonsluke ned mot gulv på endevegg i badet. Det er montert innfelt belysning i våtsonen utenfor dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er montert tett bunnlist til skyvedører som hindrer lekkasjevann i å renne til sluk. Høyde fra overkant flis ved terskel til sluk ble målt til 22 mm. Fall i brukssonen er mindre enn 1:50. Deler av gulvet har fall mindre enn 1:100 i lekkasjesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Lekkasjevann må kunne ledes til sluk.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membran var ikke synlig i sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Membran og klemring kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av utførelse av tettesjiktet.

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørneog opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert utett slange til dusj. Trykk på vann reduseres ved bruk av to tappesteder samtidig. Det ble registrert treg avrenning fra sluk.

Utett slange til dusj utbedres. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke trykkfall på vann ved bruk av to tappesteder samtidig.

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekkskanal er provisorisk tettet.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Provisorisk tetting av avtrekkskanal må fjernes og funksjonen på avtrekksanlegget må sjekkes og justeres.

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er registrert symptom på fuktskader

Forhøyde fuktverdier på vegg mot bad kan være symptom på mangelfull utførelse på membran alternativt kapilær oppsug fra grunn. Se også punktet "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert skader på kjøkkenbenk, skrog og skapdører samt manglende skapdører,

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekk var tildekket.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte i kjøkkenet var tildekket med aluminiumsfolie.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Provisorisk tetting av avtrekksvifte må fjernes og funksjonen på avtrekksanlegget må sjekkes og justeres. Kostnadsestimatet er gitt for fjerning av provisorisk tetting samt justering av anlegget, eventuelle ytterligere behov for tiltak er medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er opplyst at stoppekranen er i naboeligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Staking må utføres fra sluk. Det er ikke påvist lufting da det er en del av fellesarealet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsør for tidligere avløp til klosett er midlertidig tettet med tape.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har antatt mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekkskanal fra bad og kjøkken er provisorisk tettet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Provisorisk tetting av avtrekksvifte/kanal må fjernes og funksjonen på avtrekksanlegget må sjekkes og justeres.

TG 2 Varmtvannstank

Det er opplyst at varmtvannsbereder er plassert i kryprom. Kryprommet var ikke tilgjengelig på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser.

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

El. skap plassert i bod i kjeller.

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

Generelt om anlegget

2. 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

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

6. 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?

Ukjent

Generell kommentar

El. skapet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet da det var mye løse som hindret adkomsten. Det må foretas ytterligere undersøkelser av el. anlegget. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el.kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg og eldre brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja **Brannslukningsapparatet er fra 1996.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja **Felles brannalarm.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent for meg.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i hovedsak en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad på bakgrunn av aldersvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Fast dekke

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert manglende fall fra grunnmur. Videre ble det registrert oppsprekt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Maringrense

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres: "Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark .

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

Boligbygg med flere boenheter : Kjellerstue, 2 Bod, Bad, Kryperom, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	32 958
Fradrag for andel felles gjeld	-	61 313

Konklusjon markedsverdi

5 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rosenhoffgata 7 G ,0569 OSLO 68 m ² 1914 2 sov		6 350 000	6 700 000	38 592	6 738 592	99 097
2 Rosenhoffgata 7A ,0569 OSLO 72 m ² 1913 3 sov	28-04-2024	6 700 000	7 000 000	37 278	7 037 278	97 740
3 Rosenhoffgata 7D ,0569 OSLO 76 m ² 1915 3 sov	18-03-2024	6 950 000	7 050 000	21 254	7 071 254	93 043
4 Rosenhoffgata 2J ,0569 OSLO 71 m ² 1900 2 sov	24-09-2023	5 790 000	5 700 000		5 700 000	80 282

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Månelige felleskostnader i følge forr.fører	Kr.	68 988
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

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

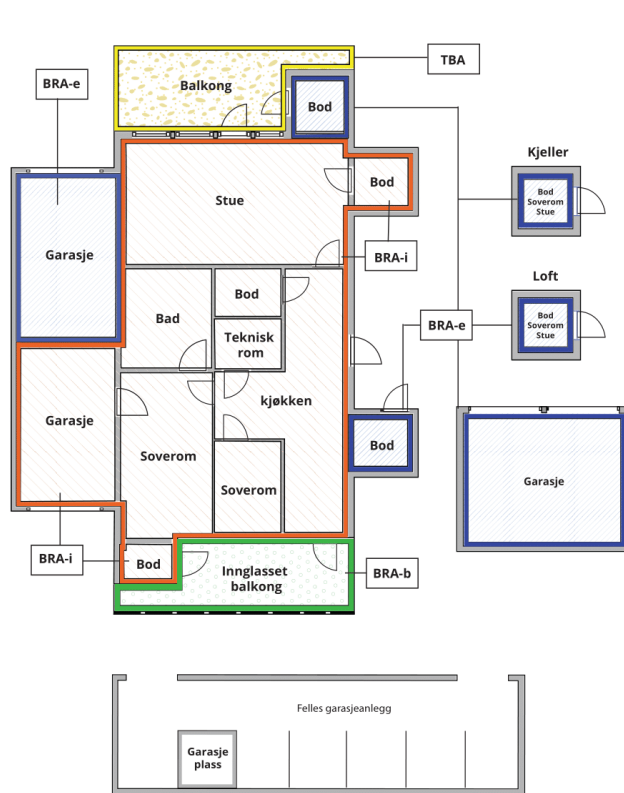
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	41			41	
1. Etasje	37			37	
SUM	78				
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue , Bod , Bad , Kryperom		
1. Etasje	Entré , Bod , Stue , Kjøkken , Soverom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Dette er et tvangssalg med begrenset tilgjengelighet. Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Oppdraget er et tvangssalg og på grunn av manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 bod i kjeller er fjernet og arealet er tatt i bruk som del av kjellerstue. Endring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2022	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Flottorp Kjell Noordin	
	Flottorp Kjell Noordin	Eier
19.6.2024	Tom Gunnar Olsen	Takstmann
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Flottorp Kjell Noordin	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	42		3	460.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosenhoffgata 2 G

Hjemmelshaver

Flottorp Kjell Noordin

Eierandel

77 / 543

Felles formue

Kr. 32 958 31.12.2023

Forretningsfører

OAE forretningsførsel

Felles gjeld:

Kr. 61 313 31.12.2023

Organisasjonsnr

999666884

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

LEielighet over 2 plan beliggende på Rosenhoff i etablert boområde. Adkomst fra Rosenhoffgata via egen inngang. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre bebyggelse/bygårder. Kort vei til T-bane, trikk og buss. Skoler og barnehage i området. Kort vei til Carl Berners plass med alle bymessige servicetilbud. Gangavstand til bl.a. Torshovparken, Tøyenbadet/-parken, Botanisk Hage og Sofienbergparken med gode rekreasjonsmuligheter. Storo storsenter er nærmeste senter med rundt 130 butikker. Kort vei til pulserende Grunerløkka med dets yrende kafe- og uteliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

S-2255 - tomt for offentlig bygning. 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).

Om tomten

Tomten er flat og er opparbeidet med fast dekke.

Tinglyste/andre forhold

Det ble i ekstraordinært årsmøte vedtatt at det tas opp nytt lån på 376 000,- med IN-ordning. Lånet skal finansiere ekstraordinære kostnader. Se Innkalling til ekstraordinært årsmøte for ytterligere opplysninger.

Bebyggelsen

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen med gnr. 226, bnr. 42, org. nr.: 999 666 884 i Oslo kommune. Sameiet, som består av 10 eierseksjoner

Kommuneplan

Eiendommen ligger dels i gul og dels i rød støysone.

Eiendommen ligger i aktsomhetszone for forurensning.

Navn
Utomhuselement
Oppdatert
2022-11-29 00:00:00
Kategori
Enkeltminne utomhus
Vern
Kommunalt listeført
Registrert av
Byantikvaren i Oslo

Navn
Rosenhoffgata 2
Oppdatert
2022-11-29 00:00:00
Kategori
Enkeltminne bygning
Vern
Kommunalt listeført
Registrert av
Byantikvaren i Oslo

Annet

Fra årsberetningen refereres:

"2. Vedlikehold:

Vedlikehold av eiendommen er en prioritert oppgave for styret:

- ☑ Vi har gjennomført befaring av takstmann som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for byggene våre.
- ☑ Vi har i fellesskap gjennomført 2 dugnader, som dreier seg om å vedlikeholde, og å gjøre fellesarealene våre hyggelige.
- ☑ Styret har bistått seksjonseiere med ulike vedlikeholdsutfordringer gjennom hele året.
- ☑ Det er utført rutinesjekk på brannanlegget med firmaet Kommunikasjon og sikkerhet.
- ☑ Vi har rutineavtale med skadedyrfirmaet Rentokil, som utfører jevnlig befaring og tømning av åtekasser. De leverer også rapport om avvik, som styret har opprettet som tiltak til gjennomføring på dugnadene."

Styreleder er kontaktet og var på ferie, vedlikeholdsplan for sameiet er derfor ikke mottatt av meg.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
2 075 000	2001	Tvangssalg

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring NUF	SP2687630.4.1			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.07.2024		Ingen		Nei
Teknisk etat	29.07.2024		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	29.07.2024		Ingen		Nei
Forretningsfører	02.08.2024		Ingen		Nei
Innkalling/protokoll ekstraordinært årsmøte	15.01.2024		Fremvist		Nei
Vedtekter			Ingen		Nei
Årsberetning/regnskap	18.04.2024	For 2023	Ingen		Nei
Risikorapport	29.07.2024		Ingen		Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/EB8137>

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



Risikorapport

Adresse:

0301-226-42-0-0

Rosenhoffgata 2F, 0569 OSLO

Rapport generert:

30. juli 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

8

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)



Støysone
tettsteder



Forurenset
grunn



Friluftslivsområde
kartlagt



Kvikkleire

86
Rn

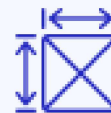
Radon



Kulturminner



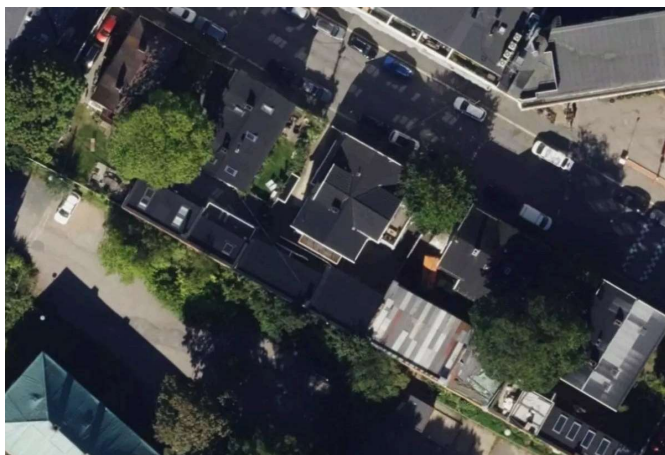
Kulturminner
bygg



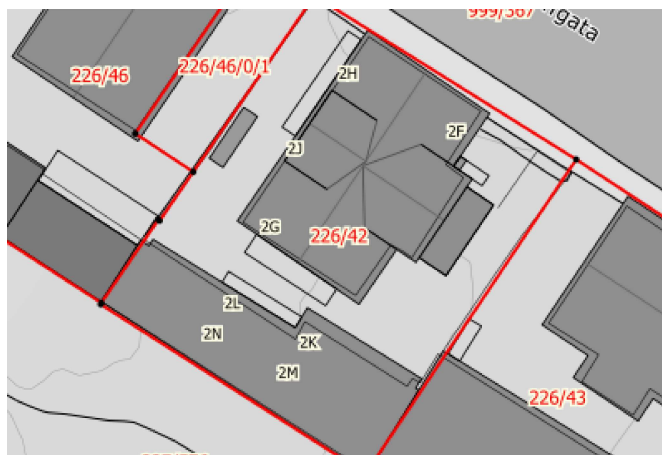
Arealressurskart



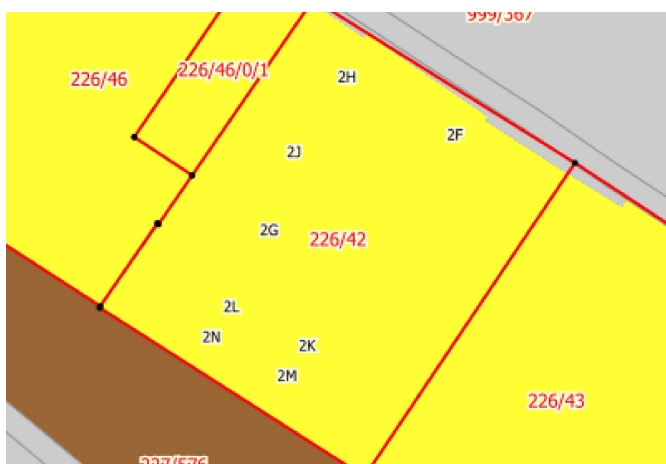
Kartoversikt



Satellittfoto



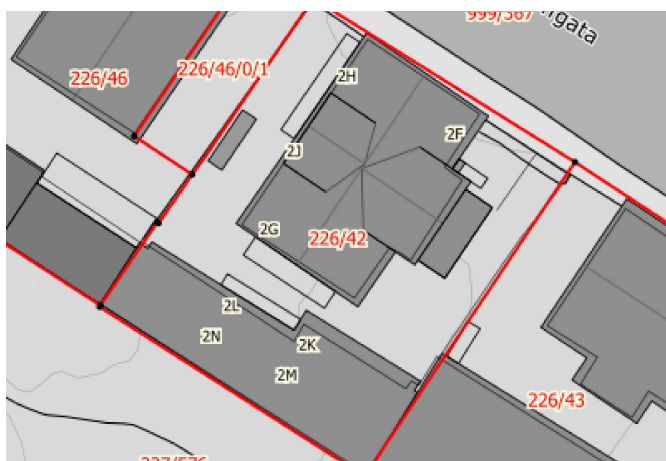
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



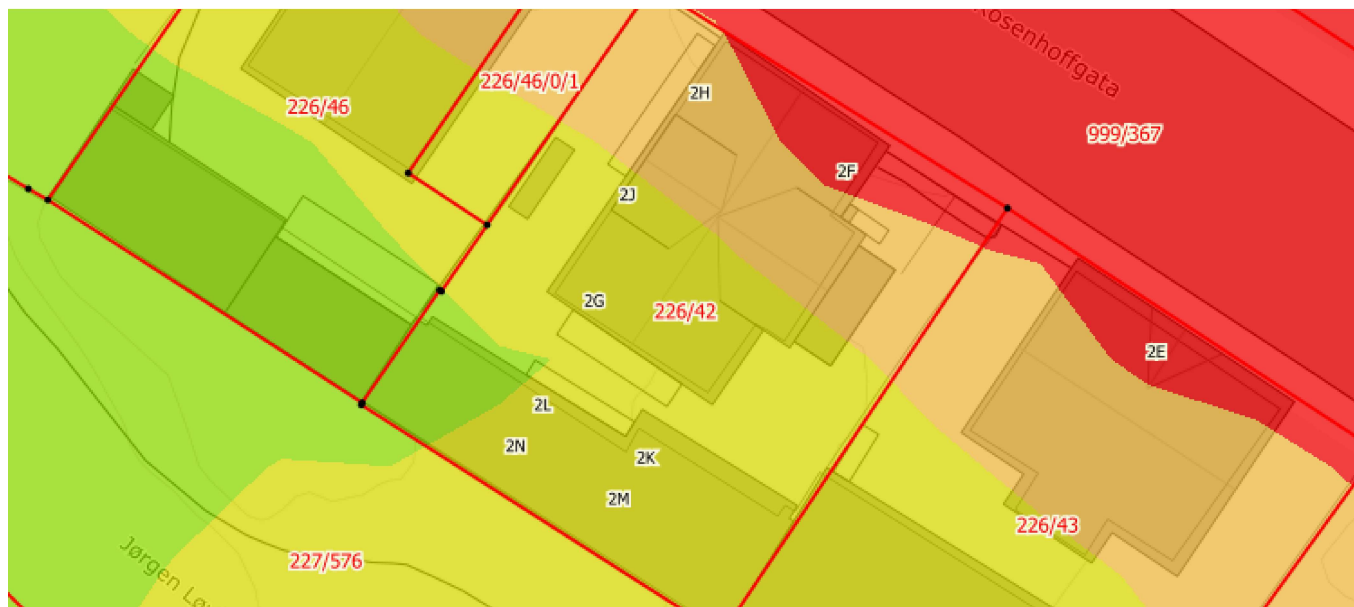
Kommuneplan



Kommunedelplan



Strategisk støykart veg



Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

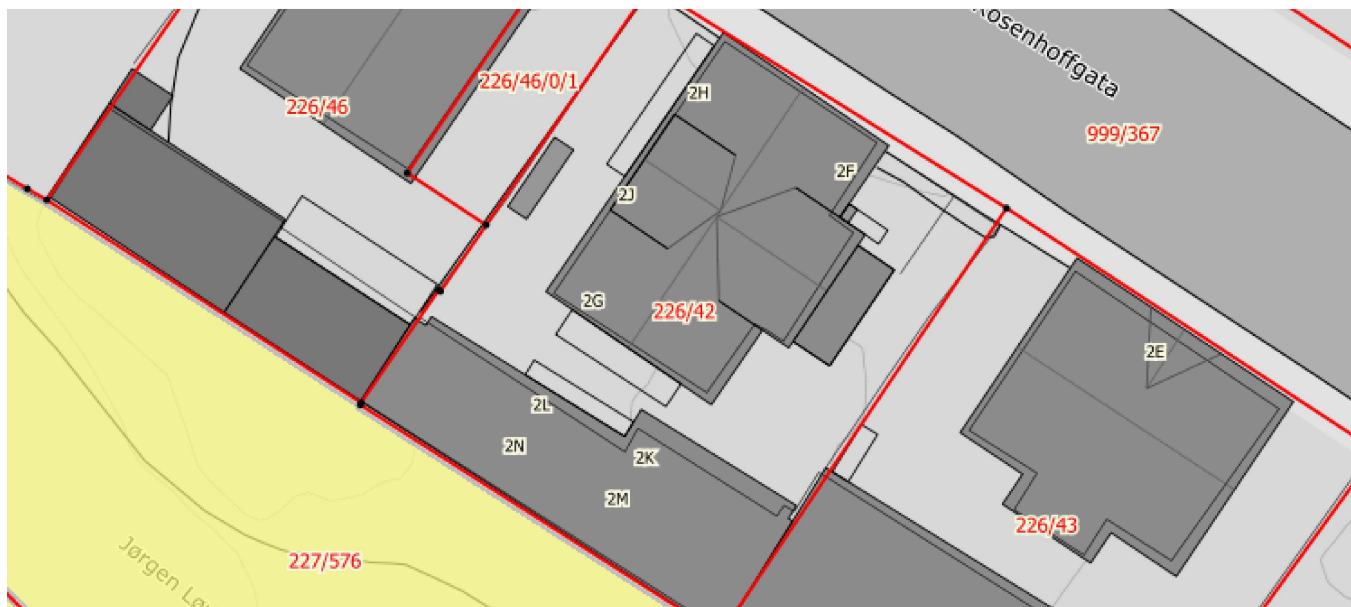
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder - som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. - som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



Forurenset grunn

Miljødirektoratet



- X - Mistanke om forurensning
- 3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- 2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- 1 - Lite/ikke forurenset

Om kartlaget

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/industri-deponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kjekt å vite

Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.

Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurenset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurenset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.

Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.



Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftslivsområde
- Registrert friluftslivsområde
- Ikke verdisatt friluftslivsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdisatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

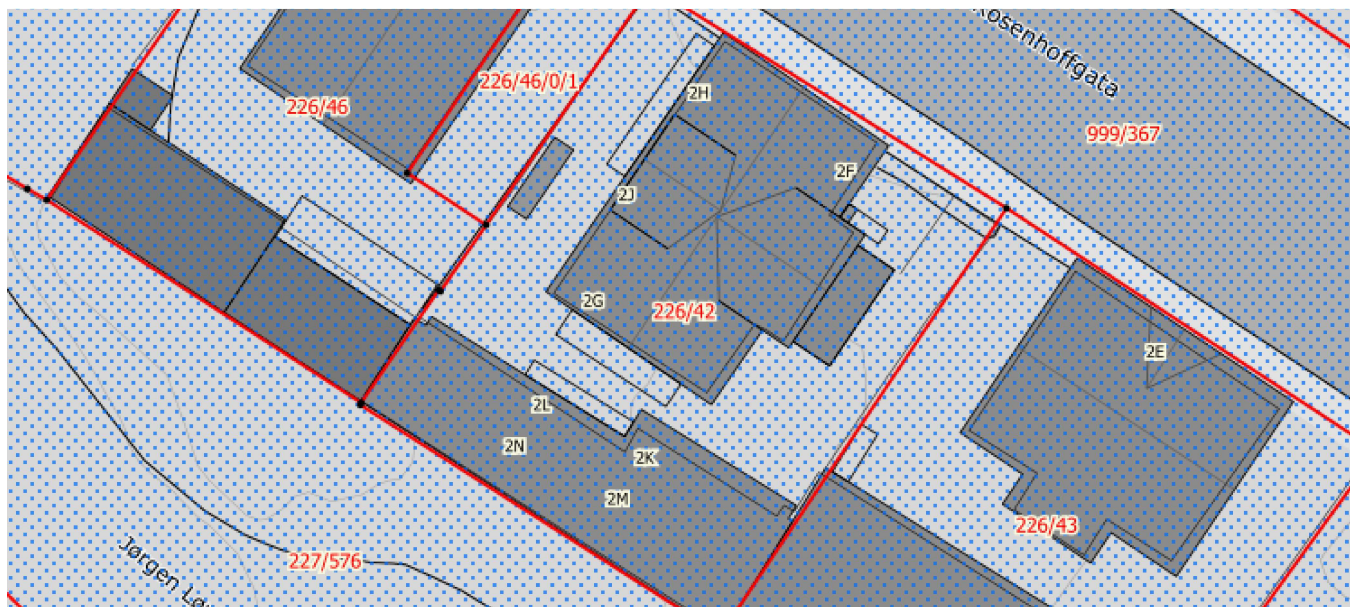
Kjekt å vite

Siden friluftslivsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

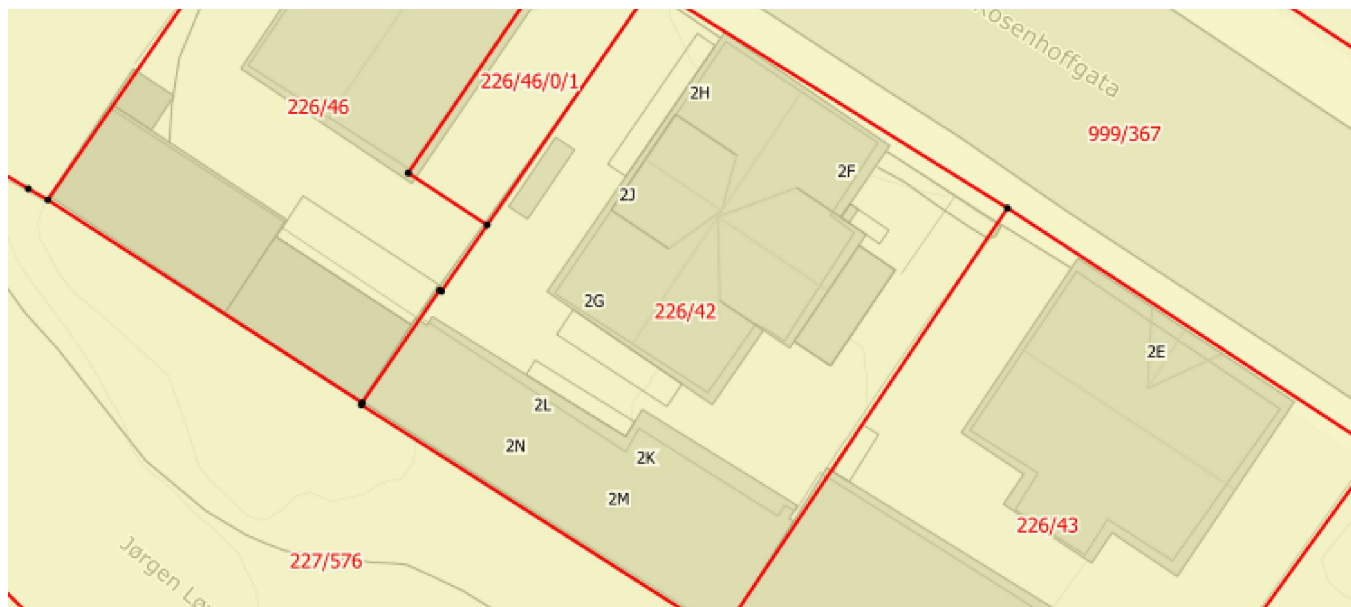
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

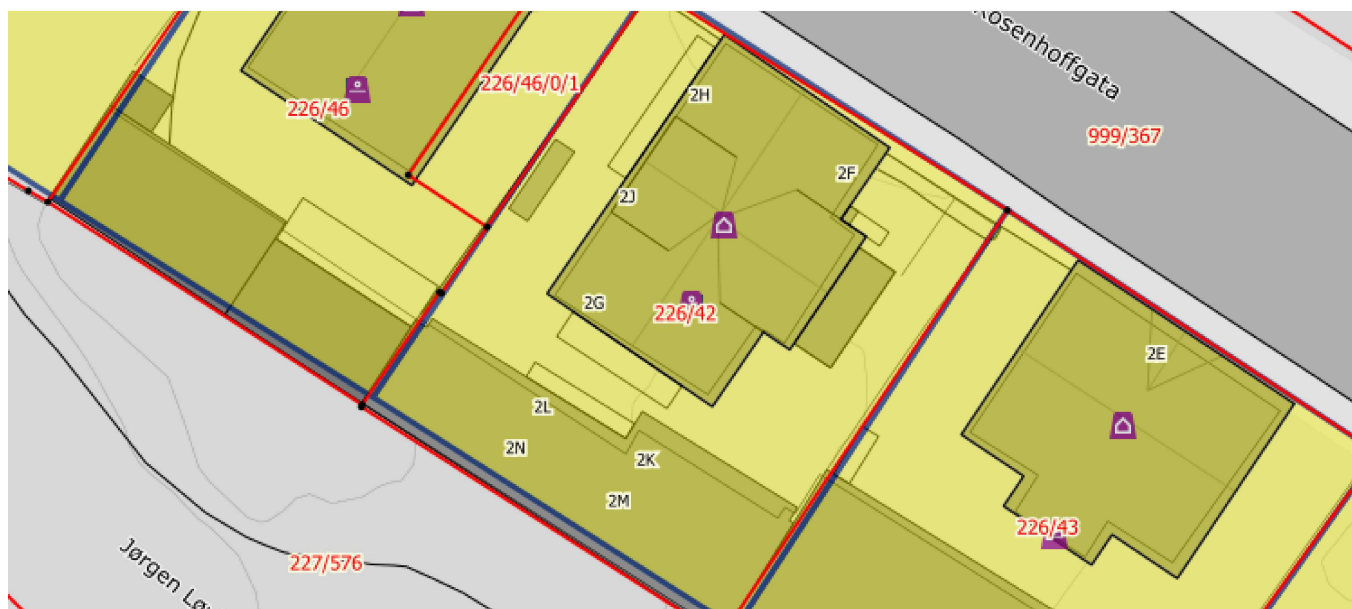
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Kulturminner



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

Kulturminner - bygg



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

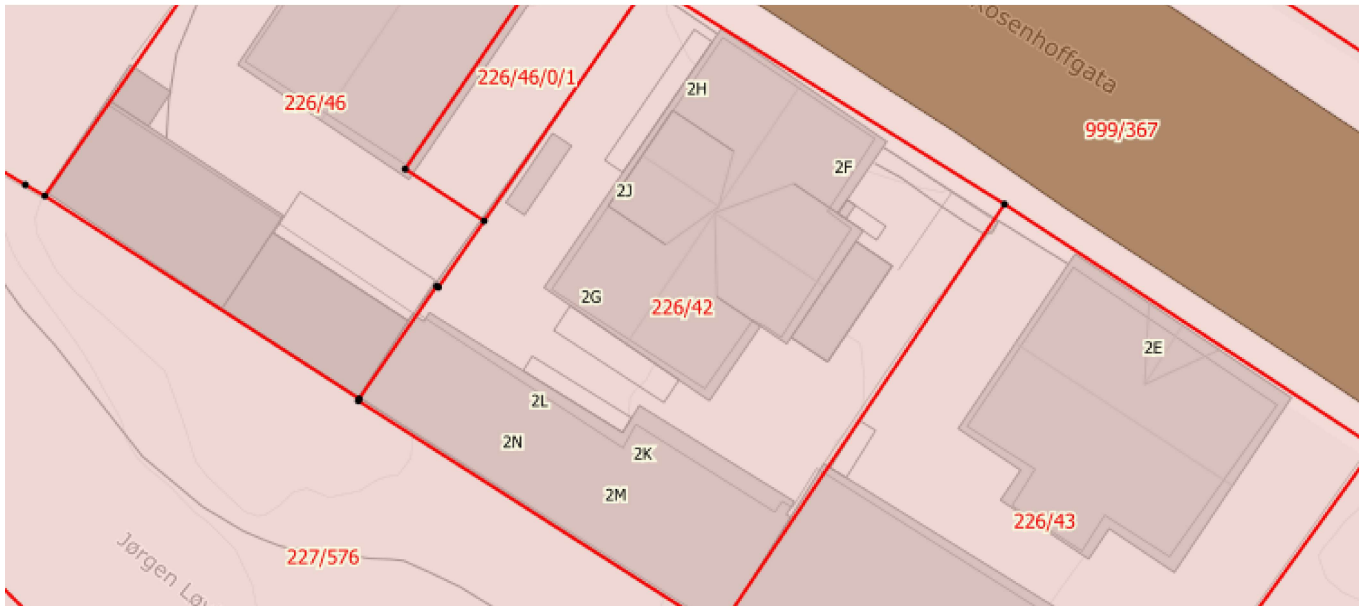
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi

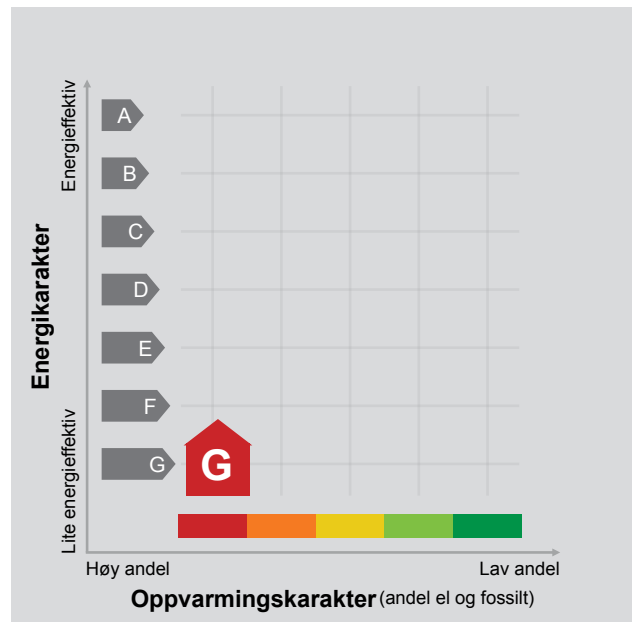


Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenhoffgata 2G
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559941
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36549
Dato	09.10.2024



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 innnetemperaturen

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)

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen

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 innklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



OAE FORRETNINGSFØRSEL

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Postboks 2004 Vika
0125 OSLO

Dato: 02.08.2024

Deres ref.:
Vår ref.: 055-1-03 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 21.11.2022 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon nr. 03 i Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2
Org.nr.:	999666884
Seksjonsnr.:	03
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP2687630.4.1
Selger(e):	Flottorp, Kjell Noordin
Adresse:	Rosenhoffgata 2 G, 0569 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	32 958
Andel formue pr 31.12.2023	61 313

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490706834; Renter a'konto	208,00
Lån nr: 9490706834; Avdrag a'konto	864,00
Fellesanlegg tv/nett	460,00
Felleskostnader	4 217,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 749,00

Restanser per d.d. kr. 61 294,00

Lån. Sameiet har 1 lån som står til rest med kr 119.507,-. Lånet er inndelt som IN lån hvorav denne seksjonens andel utgjør kr 32.958,-. Eks ord innfrielse av lån kan utføres en gang per år mot gebyr kr 2.500,- og lånet kan innfris en gang per år.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger: kr 3.500,- inkl. mva
Eierskiftegebyr kr 6.215,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Nechirvan Soleyman-Gharbi. Mob. 48908038
e-post: nech.soleyman@outlook.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130

E-post: post@oae.no

Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE ROSENHOFFGATA 2

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2. Sameiet består av 10 boligseksjoner (snr. 1-10) av gnr. 226, bnr. 42 i Oslo Kommune. Seksjon 1-6 er i forbygningen, seksjon 7-10 i bakbygningen.

Sameiet har til formål å:

1. ivareta driften av sameiets eiendom
2. administrere bruken og vedlikeholde fellesanleggene og fellesarealene
3. ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2

Foretaksregisteret

Styret skal melde sameiet til foretaksregisteret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens (sameielovens) §11, 3. ledd.

§ 3

Sameiemøtet

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 14 dager, og høyst 20 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes til styret senest 10. februar hvert år. Ved innkalling til ekstraordinært sameiemøte skal sakspapirer sendes sameierne minst 3 uker før sameiemøtet.

Årsmøtet skal:

1. Velge en referent samt to møtedeltakere til å undertegne protokollen.
2. Behandle årsrapporten fra styret.
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet, herunder avregning av felleskostnader.
4. Behandle og godkjenne budsjett.
5. Fastsette godtgjørelse til styret og revisor.
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og eventuelle revisor.

I sameiemøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Samlet antall stemmer er 10. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves dog 2/3 av de samlede stemmeberettigede ved vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til reseksjonering av seksjon 1-10 som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
6. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.
7. endring av vedtektene.

§ 4

Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felle anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet. Styret velges av sameiemøtet og skal bestå av minst 3 medlemmer og minst to varamedlemmer som alle velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiemøte. Det skal føres referat fra styremøter som forelegges neste styremøte for godkjenning.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Personer som ikke har noen tilknytning til sameie, også forretningsfører, kan velges til styret.

Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, samt kjøp av andre fellestjenester.

Styret utarbeider forslag til budsjett.

Vedtak i styret fattes av alminnelig flertall, minst 2 av 3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 5

Disposisjons- og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nærværende vedtekter for kjøperen.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens §26.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varslet.

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

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

§ 6

Bruk av fellesareal og fellesrom

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt annet areal som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette gjelder kjellerbod, eventuell loftsbod og balkong. Dette gjelder også utsiden av egen inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap.

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

§ 8

Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Sameiet dekker de løpende drifts- og vedlikeholdskostnader ved utlegg.

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på boligseksjonene 1-10. Eierne av boligseksjonene betaler sin andel av felleskostnadene forskuddsvis hver måned. A-konto-beløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond.

Fordelingen av utleggene til drifts- og vedlikeholdskostnader på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse. Kostnadene avregnes årlig.

§ 9

Forsikring

Sameiet tegner fullverdiforsikring av bygningen på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameieren egenandelen. Egenandelen ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uaktsomhet eller forsett fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv. Den enkelte sameier dekker egen forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger. Innbo- og løsøreforsikringen er Sameiet uvedkommende.

§ 10

Bygningsmessige innredninger

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiemøtet.

§ 11

Gateparkering

Ingen av boligseksjonene har rett til å bruke fellesarealet til parkering, med unntak av av- og pålessing.

Oslo, den 28. mai 2020

Beboermanual

Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2

Introduksjon

Velkommen til sameiet i Villa Rosenhoff. Vi håper du vil trives her!

I et sameie som vårt har den enkelte beboer en del ansvar – les derfor denne nøye.

Villa Rosenhoff

Villa Rosenhoff er en gammel laftet sveitservilla fra rundt 1900 og inkluderer i dag et bakgårdsbygg som tidligere var et stall. Fasader ble ombygget/restaurert sent på 1990-tallet og videre ombygging, utbygging og renovering ble gjort mellom 2005-2012 i regi av daværende eiere Kjell Flottorp og Geir Kvamme. Byggene ble seksjonert til sameie rundt 2012.

Sameiet består av 10 enheter

- Villaen, 6 enheter: F, G, H, J(1), J(2), J(3).
- Stallbygningen, 4 enheter: K, L, M, N.

Dugnad

Fellesområdene er vårt felles ansvar og bør ivaretas av alle. Vi arrangerer dugnad 2 ganger i året – en om våren og en om høsten. Styret sender ut varsler om disse via Facebook og/eller post. Det er i hovedsak eiere som plikter å møte på dugnad, men leietakere er velkomne til å delta.

Siden vi er et lite sameie uten videre økonomi til å leie inn profesjonell hjelp til alt som skal gjøres må alle eiere belage seg på å bidra i stor grad på disse dugnadene.

Ta gjerne ansvar når det gjelder å holde orden på gården og eiendommen. Ser du at det ligger søppel på bakken, så plukk det gjerne opp og kast det i containerne. Måk gjerne snø hvis når det behøves. Hjelp gjerne til med å ordne enklere typer av vedlikehold hvis du kan. -Dette fordeler arbeidet på flere og skaper et bedre miljø for oss alle.

Styret vil utarbeide planer for vedlikehold og prioriteringer. Styret driver også internkontroll og HMS-arbeid med fokus på utbedringer av brannsikring, avfallshåndtering og lignende.

Bakgården

Ikke legg ting i bakgården og i gangen nede i kjelleren. Midlertidig avsetting er greit, men

informere gjerne resten av sameiet om at det er dine ting som står der og om når vi kan forvente at de fjernes.

Facebook

Vi har en Facebook gruppe som vi bruker til kommunikasjon i sameiet. Denne fungerer godt og vi oppfordrer alle til å bruke den. Her vil det også komme informasjon fra styret fra tid til annen. Ikke alle er på Facebook dog, så viktig informasjon legges i postkassene eller tas opp på generalforsamling. www.facebook.com/groups/rosenhoffgata/

Stille-tider

I Rosenhoffgata 2 følger vi normale normer angående støy. Det skal være ro mellom kl.23.00 til kl.06.00. Ved spesielle anledninger kan en sende ut nabovarsel enten via vår felles Facebook side eller i postkasser.

Forsikring

Sameiet har en felles forsikring som dekker skader og/eller problemer med bygget og bygg-konstruksjonen. Brann, vannlekkasjer og problemer med rør/soil kan dekkes av denne. Ta kontakt med styret for å få mer informasjon. Ta også kontakt med styret først før du eventuelt kontakter forsikringsselskapet i forbindelse med en eventuell skade. Forsikringsselskapet kan enten ordne med håndverkere for deg eller du kan ordne dette selv. **Ordner du det selv dekker forsikringsselskapet kostnadene på bakgrunn av kvitteringer.** Bruk autoriserte fagpersoner! Det er en egenandel assosiert med bruk av forsikringen på kr. 12.000.

Husk at alle skader som meldes inn driver forsikringspremien opp, noe som igjen vil medføre økning i de månedlige felleskostnadene for den enkelte deleier i sameiet.

Vi oppfordrer alle enheter til å ta ansvar for vedlikehold av leiligheten – særlig bad, rør og strøm – slik at vi kan unngå skader som belaster fellesskapet økonomisk.

Utleie

Sameiet må varsles, men det er ingen begrensninger. Styret ber om å få navn og telefonnummer på leietakere slik at de kan kontaktes og meldes inn i Facebook-gruppa.

Kabel-TV og internett

Sameiet har boligsammenslutningsavtale med Telia (tidligere Get). Denne inkluderer grunnpakkene TV-start og internettforbindelse. Dersom det er ønskelig å oppgradere kanalpakker eller internett-hastighet får den som bor i sameiet rabatterte priser. Personlige

abonnementer og oppgraderinger administreres via «Min side» på telia.no. TV-dekoder og modem må bestilles fra Telia.

Vann - hovedstoppekraner:

Villaen:

Det er montert fjernstyrt stoppekran (NRL-stopp) i gangen i andre etasje i villaen. Denne sitter på veggen til høyre innenfor døren. Denne stopper vannet til både villaen og stallbygningen.

For opplysningens skyld; En gammel hovedstoppekran for vannet til begge byggene finnes i kjellerleiligheten villaen (H). Denne finnes bak en luke i veggen, nede ved gulvet på høyre side av kjøkkenbenken til venstre (på veggen som vender ut mot Rosenhoffgata). Videre finnes det også en egen stoppekran for vannet til villaen (altså kun til villaen) bak en luke i veggen rett foran deg i det du kommer inn i kjellerleiligheten. Ingen av disse to mekaniske stoppekranene skal brukes med mindre fagfolk krever det. Bruk isteden den fjernstyrte stoppekranen nevnt ovenfor.

Stallen:

Her finner du hovedstoppekranen i kjelleren under stallbygningen, i den innerste boden lengst inn til venstre. Døren til kjelleren er låst og nøkkelen finnes i en nøkkelboks med kodelås. Be styret om å få koden til denne.

Dine stoppekraner:

Vi anbefaler deg å sette deg inn i hvor stoppekranen til din egen leilighet er plassert. Vanligvis finner du disse under vasken på kjøkkenet. Leilighetene skal også være utstyrt med egne Waterguard/Smart Stop-systemer hvor du også kan skru av vannet elektronisk via et bryterpanel som styrer den elektroniske magnetlåsen som stenger vanntilførselen i leiligheten. Skru av vannet med en gang du opplever noe som kan minne om en vannlekkasje!

Hvis du ikke klarer å stoppe vannet i din egen leilighet, må du stenge hovedstoppekranen så fort som mulig og underrette resten av beboerne og/eller styret om at du har hatt en lekkasje og derfor har stengt vannet.

Waterguard (auto-stoppekrant med fuktsensor) er nå krav for alle som har vaskemaskin plassert i rom hvor det ikke er sluk. Waterguard er også påbudt på varmtvanns-beredere som ikke står på bad/rom med sluk.

Litt om fuktskader

Har du mistanke om at du kan ha fuktskader i leiligheten? Dårlige og gamle rør kan lekke små

mengder vann over tid som akkumulerer seg og sprer fukt, råte og mugg i leiligheten. Dette er både helseskadelig og kan spre seg til andre leiligheter og forringe byggkonstruksjonen. Ved mistanke anbefaler vi at du undersøker nærmere og får utbedret skaden så fort som mulig. Sameiet har en fellesforsikring som dekker de fleste slike skader så lenge de er knyttet til grunnkonstruksjonen og ikke er resultat av åpenbare feilbruk av beboeren selv.

Se mer under punktet om forsikring.

Pass opp!

På vinteren kan det blir ganske glatt enkelte steder. Dette gjelder særlig trappene. På dugnaden hver høst skal det settes ut strømiddel uten salt slik at trappene, bakgården og fortauet utenfor porten kan strøs. Sameiet har ingen vaktmester så alle oppfordres til å bidra til strøing og snømåking mm.

Er du tidlige ute en morgen? Meld gjerne i fra til de andre beboerne via Facebook-gruppa på dager der du opplever at trappene er ekstra glatte.

Styret tar ansvar for at redskaper og utstyr er tilgjengelige. Meld fra til styret om du ser farlige istapper eller snø og is som ligger på taket slik at vi kan få fjernet disse.

Avfall & Sjøppel

Papir, mat-, plast- og restavfall kastes i vårt eget søppelskur. Papp skal brettes og/eller flatklemmes og poser/esker med oppsamlet papp skal tømmes – ikke bare kastes oppi.

Ikke kast hvis det er fullt! Det er vi selv som må rydde opp hvis containerne er overfylte på tømmingsdagen!

Rydd opp etter deg hvis du hører ting faller utenfor, søppeltømmerne plukker ikke dette opp! Konsekvenser av dårlig hold kan være at containeren ikke tømmes og/eller eventuelt tilleggsgebyr, samt økt fare for omfattende rottebesøk.

Elektronisk avfall

Alle produkter som går på strøm eller batteri regnes som elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) når de skal kasseres. Alle slike produkter kan leveres gratis til forhandler som selger tilsvarende produkter. Det er ikke krav om å kjøpe noe for å levere. Du kan også levere produktet gratis til kommunale mottak for EE-avfall. Lyspærer kan for eksempel leveres til dagligvarehandelen.

Glass og metall

Nærmeste depot for glass og metall er ved REMA-butikken i Olaf Schous vei.

Sofienberg minigjenbruksstasjon

Den nærmeste gjenbruksstasjonen er i Sofienbergparken.

Her kan du lever inntil 0,5 m³ av:

- klær og tekstiler
- små gjenstander til ombruk
- metall
- trevirke, maks 1 meter i lengde (ikke impregnert)
- keramikk og porselen
- papir, papp og kartong
- glass- og metallemballasje
- batterier, lysstoffrør og lyspærer
- farlig avfall
- små elektriske apparater
- små gjenstander til ombruk (elektriske artikler kan ikke leveres til ombruk)
- plastprodukter
- isopor

Ved behov for kasting av større mengder er gjenbruksstasjonen på Haraldrud, alternativt Smestad de nærmeste alternativene. Se Oslo Kommunes hjemmesider for nærmere info om åpningstider etc.

Brann

Intro

Du bor nå i en gammel trevilla – det betyr økt brannfare og økt fokus på brannsikring. Vi anbefaler at du setter deg nøye inn i all informasjonen i denne seksjonen.

Ditt ansvar:

Du skal ha 2 pulverapparat i leiligheten.

Du er ansvarlig for innkjøp, sjekk og vedlikehold.

Du skal selv inspisere apparatene fire ganger hvert år, og da skal følgende kontrolleres:

- er apparatet lett tilgjengelig og godt synlig?
- er apparatets bruksanvisning leselig, og vender den ut i rommet?
- har apparatet synlig skader?
- for apparat med trykk-indikator: er trykket på det grønne feltet?
- er sikrings-splinten intakt og plombert?
- er datoen for kontroll/service utgått? (se datostempling)
- kontroller at det ikke er fremmedlegemer i utløpsdysen på apparatet.
- pulverapparat snus på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst/flyktig.

Røyk/brannvarsler - fellesanlegg

Villa Rosenhoff har installert et felles anlegg for røykdetektorer. Sentralen for denne finnes i kjelleren under stallbygningen, og det er viktig at du vet hvordan dette anlegget fungerer. Døren til kjelleren er låst og nøkkelen finnes i en nøkkelboks med kodelås. Be styret om å få koden til denne.

Varslingsanlegget ble installert i 2012 og oppgradert i 2017. Sameiet har en vedlikeholdsavtale hvor anlegget sjekkes årlig. Kontrollpanelet finner du på veggen til venstre når du kommer inn i kjelleren under stallen.

Ved alarm løper du umiddelbart til kontrollpanelet for å se hvilken leilighet som er indikert.

De fleste som er hjemme vil komme ned samtidig og dere finner fort ut om det er falsk alarm eller om det brenner hos noen. Kun vedkommende i leiligheten som har utløst brannalarmen skal skru den av, for å sikre at det i så fall kun er en falsk alarm. Dette gjøres ved å følge instruksene ved kontrollpanelet. Alle beboerne skal være kjent med disse instruksene på forhånd, slik at ting går effektivt når slike situasjoner oppstår.

I tilfelle med reell brann skal slukking igangsettes så langt det er mulig etter at brannvesenet er kontaktet. Et brannslukningsapparat er plassert rett ved panelet og kan brukes i tillegg til de som er i leilighetene.

Ved mindre brann bør brannvesenet også kontaktes, (potensielt bare for rådføring) for å utelukke at det brenner andre steder (ulmebrann etc.).

Når brannen er slukket – eller hvis det var falsk alarm – følger du instruksene ved panelet for å re-sette sentralen og skru av alarmen.

Er du usikker på hvordan du bruker panelet, så kontakt styret.

Hver leilighet er utstyrt med en føler som er koblet til varslingsanlegget. Disse er veldig følsomme, så vær oppmerksom ved f.eks. tilberedning av mat i leiligheten da os/røyk fra ovn/komfyr lett kan aktivere varslingsanlegget.

Du bør også ha minst én vanlig røykvarsler i leiligheten. Dette kreves av de fleste innboforsikringer.

Sprinkleranlegg

Stallbygningen er utstyrt med sprinkleranlegg. Dette aktiveres av varme og utløses av seg selv ved brann. Deler av anlegget er montert på siden av bygget, mot villaen, for å hindre spredning fra det ene bygget til det andre. Sameiet har en vedlikeholdsavtale på dette anlegget. Anlegget ble oppgradert ihht. til gjeldende regler i 2017/2018.

Rømningsplan

Denne er plassert på søppelskuret ved postkassene. Møtepunkt ved brann er på andre siden av gaten.

Brannfarlige væsker

Hva kan du oppbevare og hvor?

Brannfarlig vare er definert som:

- Vare i flytende eller halvfast form som har et flammepunkt på høyst + 55C samt, uansett flammepunkt, motorbrensel og fyringsolje (brannfarlig væske).
- Gass som etter antennelse kan forbrenne i luft (brannfarlig gass).
- Brannfarlige væsker inndeles i følgende fareklasser (flammepunkt eller alkoholinnehold i parentes):
 - **Klasse A:** Væsker med flammepunkt høyst + 23C – for eksempel bensin (– 38C), aceton (– 18C), rødsprit (96%) lynol, propan og butan.
 - **Klasse B:** Væsker med flammepunkt over + 23C og under +55C – for eksempel parafin (+35C), whitespirit (+38C), terpentintin (+32C) og rødsprit (60%).
 - **Klasse C:** Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over +55C – for eksempel diesel (+60C).

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i boden!

El-kontroll

Det er den enkelte eiers ansvar å gjennomføre el-kontroll ved jevne mellomrom. Mange branner starter i el-anlegget og det er derfor viktig at man gjør dette fra tid til annen. Det er anbefalt å gjennomføre el-kontroll hvert 5. år, senest hvert 10. år. Skaff informasjon på når dette ble gjort sist. Sameiet gjorde en felles el-kontroll av anlegget og alle leiligheter i 2018.

Sjekk røykvarsleren

- Bytt batterier og rengjør røykvarslerne minst én gang i året. Pass også på å teste dem jevnlig.
- Du bør ha minst én røykvarsler på hvert soverom, men gjerne i andre rom også, og minst én per etasje.
- Støvsug gjerne yttersiden av røykvarsleren én gang i kvartalet. Da unngår du at den blir dekket av støv som kan påvirke funksjonen.

Gå aldri fra levende lys eller peis med åpen flamme

Gjenglemte lys og åpen peis er hvert år årsaken til et stort antall branner. En gnist fra peisen eller et nedbrent lys kan overtenne et rom på mindre enn ett minutt.

Steng peisdører og slukk alltid levende lys før du forlater et rom.

Spesielt for kjøkkenet

En gjenglemt plate på komfyren representerer en stor brannrisiko. Gå aldri fra noe på komfyren. Slå av kokeplater etter bruk. Glemsomme personer bør anskaffe tidsbryter.

Begynner det å brenne i en gryte er det best å legge på et lokk!

Dra kjelen til side og deretter slå av platen.

Husk at fett og olje som brenner aldri må slukkes med vann!

Det kan føre til en eksplosjon som gjør brannskadene enda større. Hvis det brenner i olje i en gryte, legg på lokk for å slukke. Hvis dette ikke er mulig, benytt brannslukningsapparatet.

Har du en vifte over komfyren? **Den bør rengjøres for fett.** En ren avtrekksvifte reduserer risikoen for at brannen sprer seg om det tar fyr i en kjele.

Slå av alle apparater

Liker du ristet brød til frokost? Husk å trekke ut støpselet etter bruk.

Tips: Sett en «timer» på kaffetrakteren. En kaffetrakter som står og tørrkoker blir raskt en potensiell brannfare.

Det samme gjelder strykejern, vannkokere, o.a. Tørketrommel, vaskemaskin og oppvaskmaskin skal helst bare brukes når du er hjemme og våken. Slå av TV, PC og musikkanlegg i stedet for å la dem stå i hvilemodus.

Når du reiser bort anbefales det at støpler til elektriske apparater også trekkes ut.

Ikke lad mobilen om natten

En mobillader som sitter i en kontakt blir fort veldig varm, og den trekker strøm selv om mobilen ikke er tilkoblet. Skulle et klesplagg eller en avis bli liggende over den, kan det fort bli brann. Det er også grunnen til at du bør unngå å lade mobilen om natten.

Annet

- Ikke bruk løse lamper eller frittstående varmeovner i rom hvor det er barn eller dyr.

- Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
- Monter rikelig med stikkontakter. Unngå løse dobbeltkontakter og provisoriske løsninger.
- Bruk aldri sterkere pærer enn lampene er beregnet for.
- Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn. De må heller ikke brettes sammen under bruk. Varmelaken skal også bindes fast til madrassen, slik at det ikke beveger seg.
- Er sikringer, koblingsbokser, støpsler eller brytere unormalt varme, kan det tyde på overbelastning av anlegget. Ta kontakt med elektriker for å få dette kontrollert!
- Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør kastes.
- Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.
- Kullgrill på verandaer bør unngås – gass eller elektrisk foretrekkes.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte for Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2 ble avholdt 18. april 2024 kl. 17.30 elektronisk via Teams

Følgende seksjoner møtte: 01, 02, 04, 05, 06, 07 og 09. Det var 0 fullmakter.
Til sammen 7 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Geir Hjerpaasen

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Geir Hjerpaasen

Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen sammen med sekretær. Som sekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Inger Ora.

Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

SAK 2

ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning ble tatt til etterretning.

SAK 3

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet ble foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 15.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak: Vedtatt

SAK 5

BUDSJETT 2024

Vedtak: Vedtatt

SAK 6

SAKER TIL BEHANDLING

Ingen innkommende saker som krever vedtak i årsmøtet

SAK 7**VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Nechirvan Soleyman-Gharbi.

Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Inger Ora.

Vedtak: Valgt

C) Valg av varamedlem for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble foreslått: Stian Hübener.

Vedtak: Valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder: Nechirvan Soleyman-Gharbi valgt 2024 for 2 år

Styremedlem: Christian Sesvold valgt 2023 for 2 år

Styremedlem: Inger Ora valgt 2024 for 2 år

Varamedlem: Stian Hübener valgt 2023 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 17:56

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen /s/
Møteleder/sekretær

Inger Ora /s/
Protokollvitne

SAK 8**BEBOERMØTE/ORIENTERINGSSAKER**

- Eventuell info fra styret

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2
18.04.2024 kl. 17.30 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

Se vedlegg

3. ÅRSOPPGJØRET 2023

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx + aga for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. BUDSJETT 2024

Se vedlegg. Inkluderer økning av fellesanlegg tv/nett til faktisk kostnad per seksjon.

6. SAKER TIL BEHANDLING

Ingen innkommende saker som krever vedtak i årsmøte

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlemmer for 1 år

8. BEBOERMØTE/ORIENTERINGSSAKER

- eventuell info fra styret

RUD, 08. APRIL 2024

**FOR STYRET I
ES ROSENHOFFGATA 2**

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

EIERSEKSJONSSAMEIET ROSENHOFFGATA 2

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen med gnr. 226, bnr. 42, org. nr.: 999 666 884 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 10 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.12.2011.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått følgende tillitsvalgte:

Styreleder:	Berit Petersheim	valgt 2023 for 1 år
Styremedlem:	Christian Sesevold	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Stein Rosten	valgt 2022 for 2 år
Varamedlem:	Silvia Perre Bodahl	valgt 2023 for 1 år

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består i dag av to menn og en kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Forsikring

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring, avtale nr. SP2687630.4.1

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et resultat på kr. 210.536,- som styret foreslås at overføres annen egenkapital. Resultatet er før betalte avdrag på lån.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For eventuelle låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret i Rosenhoffgata 2 presenterer her årsberetningen for 2023. Det har vært et år med variert aktivitet og noen utfordringer underveis.

1. Økonomi:

Sameiet har opprettholdt en sunn økonomisk situasjon gjennom året. Sameiet har de siste årene (frem til 2022) hatt en del større utgifter som resulterte i større økonomisk belastning for hver enkelt seksjonseier. Målet for 2023 var i størst mulig grad å unngå de store utgiftene, og å heller bygge opp en større buffer for sameiet, som skal brukes for et målrettet vedlikehold av byggene. Vi har altså lagt til rette for langsiktig økonomisk stabilitet.

2. Vedlikehold:

Vedlikehold av eiendommen er en prioritert oppgave for styret:

- Vi har gjennomført befarings av takstmann som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for byggene våre.
- Vi har i fellesskap gjennomført 2 dugnader, som dreier seg om å vedlikeholde, og å gjøre fellesarealene våre hyggelige.
- Styret har bistått seksjonseiere med ulike vedlikeholdsutfordringer gjennom hele året.
- Det er utført rutinesjekk på brannanlegget med firmaet Kommunikasjon og sikkerhet.
- Vi har rutineavtale med skadedyrfirmaet Rentokil, som utfører jevnlig befarings og tømming av åtekasser. De leverer også rapport om avvik, som styret har opprettet som tiltak til gjennomføring på dugnadene.

3. Kommunikasjon og samarbeid:

God kommunikasjon og samarbeid er avgjørende for et velfungerende sameie. Styret har gjennomført 4 styremøter i tillegg til årsmøtet 7. mars. Vi har behandlet innkomne saker fra sameiets beboere underveis gjennom hele året. Høsten 2023, gjennomgikk vi regelverket og forberedte oss på et ekstraordinært årsmøte der sameiet skulle behandle en sak angående ønsket om å installere pipe på "stallbygningen".

Sameiets facebookside fungerer fint som en uformell informasjonskanal i hverdagen, samt info rundt dugnad og innkallinger til møter og referat.

4. Planer for fremtiden:

Det blir en viktig oppgave for det kommende styret å lage en målrettet plan for vedlikehold i sameiet, og å planlegge økonomien i forhold til dette.

Det anbefales også å utarbeide rutiner for en enda større transparenss fra styret, ved at alle referat fra styremøtene legges ut på sameiets facebook-side. Dette er kun blitt gjort sporadisk.

Det ligger stort potensiale i sameiet når det gjelder å utvikle vårt felles uteareal, så det sittende styret ønsker å oppfordre det nye styret til å sende inn ny søknad til bydelens Grønne midler, slik vi gjorde et tidligere år, uten positivt utfall.

Styret ønsker å takke for samarbeidet i året som har gått, og spesielt med tanke på den gode innsatsen på dugnadene våre.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte. Snr. 4 med overtagelse 10.07.2023

OSLO, 16. FEBRUAR 2024

**FOR STYRET I
EIERSEKSJONSSAMEIET ROSENHOFFGATA 2**

Berit Petersheim/s/

Stein Rosten/s/

Christian Sesvold/s/

ES ROSENHOFFGATA 2

RESULTAT	NOTE	2023 REGNSKAP	2022 BUDSJETT	2022 REGNSKAP
Felleskostnader		356 808	356 808	340 566
Fellesanlegg TV/nett		69 416	46 920	63 756
Kapitalkostnader lån		-836	35 796	35 796
Avdrag a kto IN-lån 68344		41 729	0	0
Renter a kto IN-lån 68344		10 017	0	0
Andre inntekter		56 556	0	111 474
SUM DRIFTSINTEKTER		533 690	439 524	551 592
Styrehonorar inkl arb.giv	2	17 115	17 115	22 820
Fellesanlegg TV/nett		78 736	75 859	58 382
Drift/Vedlikehold	3	10 483	70 000	265 832
Forretningsførsel		27 014	26 788	25 610
Forsikring		72 861	69 632	67 631
Kommunale avgifter		73 196	77 187	62 753
Andre driftskostnader	4	30 687	20 000	25 968
SUM DRIFTSKOSTNADER		310 092	356 581	528 996
DRIFTSRESULTAT		223 598	82 943	22 596
Renteinntekter		671	0	88
Rentekostnad lån 95056		-2 876		
Rentekostnad IN-lån 68344		-10 857	-11 690	-11 584
SUM FINANS		-13 062	-11 690	-11 496
ÅRETS RESULTAT		210 536	71 253	11 100
Avdrag/innfrielse lån 95056		141 845	23 739	21 964
Avdrag/innfrielse IN-lån 68344		63 309	0	0

ES ROSENHOFFGATA 2

BALANSE	2023	2022
Restanser fellesutgifter	51 675	15 093
IN-lån mellomregning	18 424	0
Forskuddsbetalt kostnader	108 196	99 867
Bank	276 266	143 912
SUM OMLØPSMIDLER	<u>454 561</u>	<u>258 872</u>
SUM EIENDELER	<u>454 561</u>	<u>258 872</u>
Egenkapital	5 <u>298 849</u>	<u>88 313</u>
Lån	6 <u>132 691</u>	<u>141 845</u>
SUM LANGSIKTIG GJELD	<u>132 691</u>	<u>141 845</u>
Forskuddsbetalte fellesutgifter	3 146	11 449
Leverandørgjeld	19 036	17 533
Påløpt rente	840	-268
SUM KORTSIKTIG GJELD	<u>23 022</u>	<u>28 714</u>
SUM GJELD	<u>155 713</u>	<u>170 559</u>
SUM EGENKAPITAL/GJELD	<u>454 561</u>	<u>258 872</u>

Dato: :Sted

Berit Petersheim
Styreleder

Christian Sesvold
Styremedlem

Stein Rosten
Styremedlem

ES ROSENHOFFGATA 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

NOTE 2 STYREHONORAR

Styrehonorar	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115
Sum	<u>17 115</u>

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Utlegg Sesvold - Trappevanger	687
Utlegg Sesvold - Syl skilt og kappes	369
Utlegg Sesvold - Diverse	3001,2
Utlegg Sesvold - Singel	3871
Utlegg Petersheim - Dugnad	982
Utlegg Sesvold - Dugnad	1573,26
	<u>10 483</u>

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyr	5 852
Kontingent Huseiernes	1 990
Serviceavtale Rentokil	9 830
Service brannalarm 2023	8 795
Internfaktura OAE	4 219
	<u>30 687</u>

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01.	88 313
Årets resultat	210 536
Egenkapital 31.12.	<u>298 849</u>

NOTE 6 LÅN

	Lån 95056	Lån 68344
Saldo 01.01.	141 845	0
Opptak lån	0	196 000
Avdrag/innfrielse	-141 845	-63 309
Saldo 31.12.	<u>0</u>	<u>132 691</u>

Bien Sparebank	Handelsbanken
Annuitetslån	Annuitetslån
Eff rente 9,77%	Eff 9,58 %
Innfr 31.12.2027	Innfr 2028

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512587099

Dokument

055 - Regnskap 2023

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-03-11 11:37:40 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2024-04-03 13:05:52 CEST (+0200)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)

OAE Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr. 921568355

post@oae.no

Signert 2024-03-11 11:37:41 CET (+0100)

Berit Petersheim (BP)

Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2

beritpetersheim@gmail.com

+4799459265

Signert 2024-03-16 11:06:51 CET (+0100)

Christian Sesvold (CS)

Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2

christian.sesvold@gmail.com

+4747459775

Signert 2024-03-15 17:15:30 CET (+0100)

Stein Rosten (SR)

Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2

stero@live.no

+4741503171

Signert 2024-04-03 13:05:52 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



ES ROSENHOFFGATA 2

BUDSJETT	2024
Felleskostnader	356 808
Fellesanlegg TV/nett	55 200
Viderefakturering Fellesanlegg TV/nett 4B	27 508
A kto avdrag IN-lån	41 760
A kto renter IN-lån	10 080
SUM DRIFTSINNTEKTER	<u>491 356</u>
Styrehonorar inkl arb.giv	17 115
Fellesanlegg TV/nett inkl. Rosenhofgata 4B	82 524
Drift/Vedlikehold	70 000
Forretningsførsel	28 100
Forsikring	81 120
Kommunale avgifter	87 800
Andre driftskostnader	20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	<u>386 659</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>104 697</u>
Renteinntekter	0
Rentekostnad	-10 294
SUM FINANS	<u>-10 294</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>94 403</u>
Avdrag IN-lån 68344	26 824

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2

dato.....

.....
Underskrift seksjonseier

.....
gjentas med blokkbokstaver

.....
Snr.

REFERAT

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE i Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2 15. januar 2024.

Sted: Deichman Majorstuen, Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo.

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder. Berit Petersheim ble valgt.
- b) Valg av sekretær og protokollvitner. Petersheim ble valgt som sekretær, Pouria Rashidi og Silvia Perre Bodahl ble valgt som protokollvitner.

- c) Registrering av stemmeberettigede:

Disse seksjonene var til stedet ved møtet med representanter:

2F v/Berit Petersheim

2H v/ Christian Sesvold (til stedet via Teams)

2J v/ Marthe Muri Skalmerås

2K v/ Nechirvan Soleyman-Gharbi og Silvia Perre Bodahl

2M v/ Haagen Svihus Klingen, Ingeborg Klingen og Stein Rosten

2N v/ Pouria Rashidi

- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten innsigelser.

2. SAKER TIL BEHANDLING

Forslag om installasjon av peis i utvalgte enheter

Seksjonseiere av 2K og 2N, ønsker å fremlegge et forslag om installasjon av peis i sine respektive enheter for å forbedre bo-opplevelsen. Dette forslaget inkluderer detaljer om installasjonen kan tilrådes, isolering av kostnader, og annen dokumentasjon/informasjon.

Nechirvan Soleyman-Gharbi (eierseksjon 2K) la frem saken for de fremmøtte på det ekstraordinære årsmøtet, med bakgrunn i saksdokumentene som var sendt ut i innkallingen til årsmøtet. I tillegg til disse, hadde Soleyman-Gharbi innhentet dokumentasjon fra Brann- og redningsetaten (BRE), om at det ikke er noe krav av BRE utfører kontroll før peis installeres.

Etter presentasjonen diskuterte møtet i plenum. Av motargumenter var det spesielt pipens høyde i forhold til villaen som vil resultere i at røyk vil gå rett i retning 2. etg og ikke over bygget. I forhold til kostnader og ressursbruk, var det ikke tatt høyde for feierens arbeidsvilkår, som nå har større krav enn tidligere i forhold til HMS. Med tanke på å skulle isolere utgifter til berørte seksjoner, var det også skepsis mot hvorvidt dette ville la seg

konsekvent opprettholde i praksis, ved skiftende styrer og skiftende eiere av berørte seksjoner i fremtiden.

Ved endt diskusjon av saken, behandlet årsmøtet forslaget gjennom avstemming. Ved avstemming og beregning av flertall, ble det henvist til sameiets vedtekter og §3 i vedtektene: „... Det kreves dog 2/3 av de samlede stemmeberettigede ved vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»

AVSTEMMING:

Tre stemmer for Ja til innstallering av peis i Rosenhoffgat 2K og 2N.

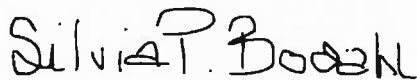
Tre stemmer for NEI til innstallering av peis i Rosenhoffgat 2K og 2N.

Vedtak: Det ekstraordinære årsmøtet fattet et vedtak på NEI til innstallering av peis i Rosenhoffgat 2K og 2N.

Oslo 28.01.2024



Berit Petersheim (styreleder)



Silvia Perre Bodahl (protokollvitne)



Pouria Rashidi (protokollvitne)

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2.

Tidspunkt: 15. januar kl 18.00. Møtet finner sted ved Deichman Majorstuen, Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo.

SAKSLISTE

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder.
- b) Valg av sekretær og protokollvitner. Pouria og Silvia
- c) Registrering av stemmeberettigede:
 - 2K Nech og Silvia
 - 2M- Haagen
 - 2J Marthe
 - 2N Pouria
 - 2F Berit
 - 2H Christian

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
ok.

2. SAKER TIL BEHANDLING

Forslag om installasjon av peis i utvalgte enheter

Seksjonseiere av 2K og 2N, ønsker å fremlegge et forslag om installasjon av peis i sine respektive enheter for å forbedre bo-opplevelsen. Dette forslaget inkluderer detaljer om installasjonen kan tilrådes, isolering av kostnader, og annen dokumentasjon/informasjon.

Seksjonseiere i 2K og 2N fremlegger forslaget, og det ekstraordinære årsmøtet behandler saken, og det blir til slutt en avstemming som skal ende opp i et vedtak.

- Til avstemming:
 - Innstallering av peis i Rosenhoffgat 2K og 2N. Ja eller nei.

Ved avstemming og beregning av flertall, henvises det til sameiets vedtekter og §3 i vedtektene vil gjelde: „... Det kreves dog 2/3 av de samlede stemmeberettigede ved vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»

Berit Petersheim
Styreleder

Vedlagt:

Vedlegg innsendt av berørte seksjonseiere i 2K og 2N:

Brev til styret

Dok 1-Byantikvaren

Dok 2 Uttalelse fra forsikringsselskap

Dok 4- Illustrasjon 2K

Dok 5- Bygningsmasse

Dok 6- Snitt fasade med markering

Dok 8- Nordicpipe-utvendig

Dok 9- Søknad for påbygget

Signert innkalling fra sameiere i 2K og 2 N

Vedlegg fra styret:

Vedtekter Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2 med forslag til ny vedtekt UTKAST PIPELØP OG PEIS (forslaget til ny vedtekt er markert i gult)

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sak:

Nech går gjennom ansørsler fra forretningsfører og ansørsler fra styret.

Ikke dokumenter som er lagt ved i innkallingen, men kommer fra

Pipehøyden kan ikke bli større. Får aldri en pipe som blir høy nok. Forskjell fra nabobygningene. Hvis veldig høy pipe, problemer med fundamentet. Også.

Årlig vedlikehold. Feiling og arbeid med peisen. De som eier peise blir belastet med.

Hvordan påvirker det fasaden.

Vedtektene kan isoleres- i teorien.

Så lenge det blir gjort forskriftsmessig- ingen ekstra kostnad-

Teknisk og gode premisser, burde det være mulig å isolere kostnader. Luftkvalitet, det estetiske og mulighet for å koble på Haagens leilighet. Det viser seg å ikke være mulig for Haagens leilighet.

Berit: kostnader ikke isoleres

Christian: legges til rette for feier. Trygg arbeidsplass. Noe som må bygges.

Ingeborg:

Pouria- hvis man selger, kan man demontere.

Christian: mener det er vanskelig for å styre kostandene

2K: ja

2M- nei

2J- Ja

2N- Ja

2H- Nei

2F- Nei

Da blir det ikke 2/3 flerstall.

14.11.2023

Emne: Installasjon av Peis i seksjoner i Stallbygning

Vi viser til svaret fra forretningsfører Kate Gry hos OAE forretningsførsel samt styret og ønsker å gi detaljerte svar til de påpekte anførslene.

1. «Dette berører fasaden og endringer på fasaden må vedtas i et årsmøte iht. eierseksjonsloven.» «I første runde kan dere svare at dette må gå som en årsmøtesak og ikke avgjøres nå/av styret.»

Iht. vedtektene for Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2 avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned. **Ekstraordinært** sameiermøte kan avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Vi anmoder derfor styret om å innkalle til et ekstraordinært møte så snart som mulig på vegne av sameiere i 2N og 2K, for å drøfte denne saken.

2. «Dernest ville jeg bedt om at det ble innhentet en rapport fra Brannvesenet eller annen etat som kan utrede om dette kan tilrådes. Alle kostnader som medfører en rapport/analyse må dekkes av seksjonseier. Denne rapporten samt uttalelse fra forsikringsselskapet må som et minimum følge med saken når den meldes inn til årsmøte slik at de andre sameierne ser hvilke kostnader som vil følge av en annen risiko knyttet til brann samt årlig vedlikehold av peis etc.»

Det er ingen krav til innhenting av rapport fra Brannvesenet eller annen etat for denne installasjonen. Kanskje tror forretningsfører at vi er en boligblokk? Fagarbeidere har ved befaringen gjort nødvendig kartlegging og gitt sin uttalelse. Installering av ildsted i en eksisterende bolig er meldepliktig. Dette vil bli gjort av fagarbeidere. Vi tar det på største alvor at installasjonen blir trygg, i samsvar med gjeldende byggetekniske forskrifter og utført av kvalifiserte fagfolk.

3. «Feiing og arbeider på fasade vil alltid belastes sameiet, ikke den enkelte seksjonseier. I spesialtilfeller hvor noen seksjoner har en kostnad ikke andre har og dette er nedfelt i en avtale, medfører det en ekstra administrasjon, fakturering etc. og selvfølgelig ekstra kostnader for seksjonen. Alle ekstra kostnader vil kanskje spise opp besparelsen ved å bruke ved istedenfor strøm til oppvarming.»

I følge Oslo kommunes hjemmeside angående tilsyn og feiing: *beregnes dette beløpet/gebyret kun for de boenheter som har ildsted for fast brensel. Feiegebyret dekker feiing av røykkanalen og fjerning av sot. Dette gebyret tilkommer i etterkant kun dersom feiing er utført.* I henhold til undersøkelsene som er gjort kan vi ikke se at sameiet vil belastes ekstra kostnader for den enkelthavendes peis. Vi ønsker å understreke at installasjonen av peis ikke primært handler om kostnadsbesparelser, men om utvikling av eiendom og økt komfort, spesielt på kalde vinterdager.

Videre, i respons på styrets spørsmål og anførsler:

Hvordan påvirker dette fasaden? (Veggmaterialet ansees som porøst)

Når det gjelder påvirkning på fasaden, legger vi ved den opprinnelige bygg-anmeldelsen av stallbygget, som viser at fundamentet er bygget av tykk murvegg. Påbygget er bygget med leca-mur. Eventuell porøsitet kan være knyttet til slemmingen/puss på utsiden av muren, noe fagarbeidere har erfaring med å håndtere.

Hva med eventuelle kostnader?

Vi forstår styrets bekymring rundt hvem som bærer ansvaret for eventuelle kostnader i forbindelse med peis i fremtiden hvor både eier og styret kan være byttet ut. Angående eventuelle kostnader og hvem som dekker dette, vil dette enkelt kunne isoleres til enheten(e) som har peis. Dette gjøres ved å skrive ned dette som et ansvar i sameiets vedtekter. Dette vil ikke bare gjelde nå, men også for fremtidige eiere etter at enheten(e) bytter eier. Her kan det vises til eksempel i vedtekter fra et annet sameie/borettslag hvor den enkelte eier/andelseier har slikt ansvar knyttet til sin enhet.

Byantikvaren

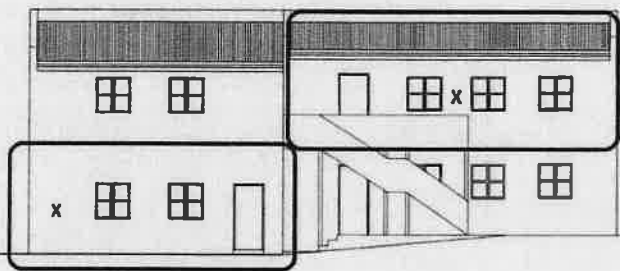
Jeg har vært i møte med byantikvaren ved publikumsmottaket og de har ingen merknader til forslaget om oppføring av ildsted med utvendige stålpiper på stallbygget. Se vedlagt dokumentasjon med stempel fra byantikvaren som også viser pipenes plassering på fasaden.

Når det gjelder pipens plassering i 2K legger vi ved illustrasjon på pipeinstallasjoner som viser hvor tett man kan få det på fasaden, slik at det ikke er til sjenanse for nabo som bor i 2.etasjen. Vi ønsker at pipen ikke skal være synlig med mindre man stikker hodet ut av vindu for å se. Dette kan også sees i uttalelsen fra fagarbeider som har vært på befaring.

På bakgrunn av det overnevnte og dokumentasjonen som er lagt ved håper vi på dere støtte i saken.

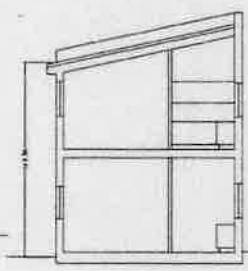
Med vennlig hilsen

Nechirvan Soleyman-Gharbi

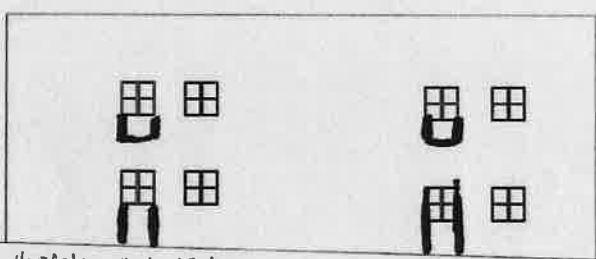


Stabling av stålpipe

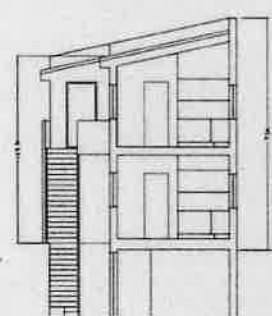
FASADE NORDØST



SNITT A-A



utbedling vindu til dør



26/10-23
 Plata Zacharassen
 i samarbeid med
 Fredrik A. Borgen

Eiendomsnr	
Handelscompagniet Rosenhoff AS	
10.03.06	1:100
10.03.06 1:100	

Re: Svar: Angående forsikring Mail-id:0314606725

Berit Petersheim <styret.rosenhoffgata2@gmail.com>

fr. 06.10.2023 10:21

Til: Nechirvan Soleyman-Gharbi <nech.soleyman@outlook.com>

Fint, god helg!

Berit

fre. 6. okt. 2023 kl. 10:08 skrev Nechirvan Soleyman-Gharbi <nech.soleyman@outlook.com>:

Hei Berit,

Takk for det! Snakket litt med Christian om dette og han mente at bakgårdsbygget ikke er gullistet. Men skal for ordensskyld ta en runde med kommunen om dette så har vi det på det rene.

God helg når den tid kommer!

Med vennlig hilsen

Nechirvan Soleyman

Fra: Berit Petersheim <styret.rosenhoffgata2@gmail.com>

Dato: fredag, 6. oktober 2023 kl. 10:05

Til: Nechirvan Soleyman-Gharbi <nech.soleyman@outlook.com>

Kopi: Christian Sesvold <christian.sesvold@gmail.com>, Stein Rosten <stero@live.no>, Kate Gry Røed <kategry@oae.no>

Emne: Fwd: Angående forsikring Mail-id:0314606725

Hei Nechirvan,

Videresender her uttalelse fra forsikringsselskapet.

Eiendommen står også på gul liste hos Oslo kommune, men du finner ut av om det gjelder for bakgårdsbygningen og eventuelt hvilke konsekvenser det har.

Mvh

Berit

----- Forwarded message -----

Fra: bedrift@if.no <bedrift@if.no>

Date: tor. 5. okt. 2023 kl. 14:09

Subject: Angående forsikring Mail-id:0314606725

To: styret.rosenhoffgata2@gmail.com <styret.rosenhoffgata2@gmail.com>



Hei!

Takk for din henvendelse.

Når det gjelder installasjon av peis har vi eventuelt følgende retningslinjer i vilkår:

8.2.1 Offentlige lover og forskrifter

Bestemmelser gitt i lover og forskrifter gitt i medhold av lov, skal til enhver tid overholdes. Eksempelvis:

- plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter,

- lov om brannvern med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av offentlig brannmyndighet,
- lov om tilsyn med elektriske anlegg med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av stedlig elektrisitetstilsyn

Såfremt arbeidet utføres med offentlige godkjenninger er dette ok.

Vennlig hilsen
If

Silje Kjernli

Bedriftsrådgiver
Telefon: 62 51 65 31

 FinAut: Finansnæringens autorisasjonsordninger

Firmanavn: Eierseksjonssameiet Rosenhoffgata 2

Ditt navn: Berit Petersheim

Organisasjonsnummer: 999666884

E-postadresse: styret.rosenhoffgata2@gmail.com

Telefonnummer: 99459265

Beskrivelse: Styret trenger en uttalelse fra IF angående en henvendelse fra seksjon om å installere peis. Dette trenger vi til en sak for årsmøte evt ekstraordinært årsmøte.

Last opp vedlegg:

<https://openpagesintegrationnafsproduction.azurewebsites.net/api/document/getdocumentfile/090213239e9c28c4/.docx/Brev+til+sameiet.docx>

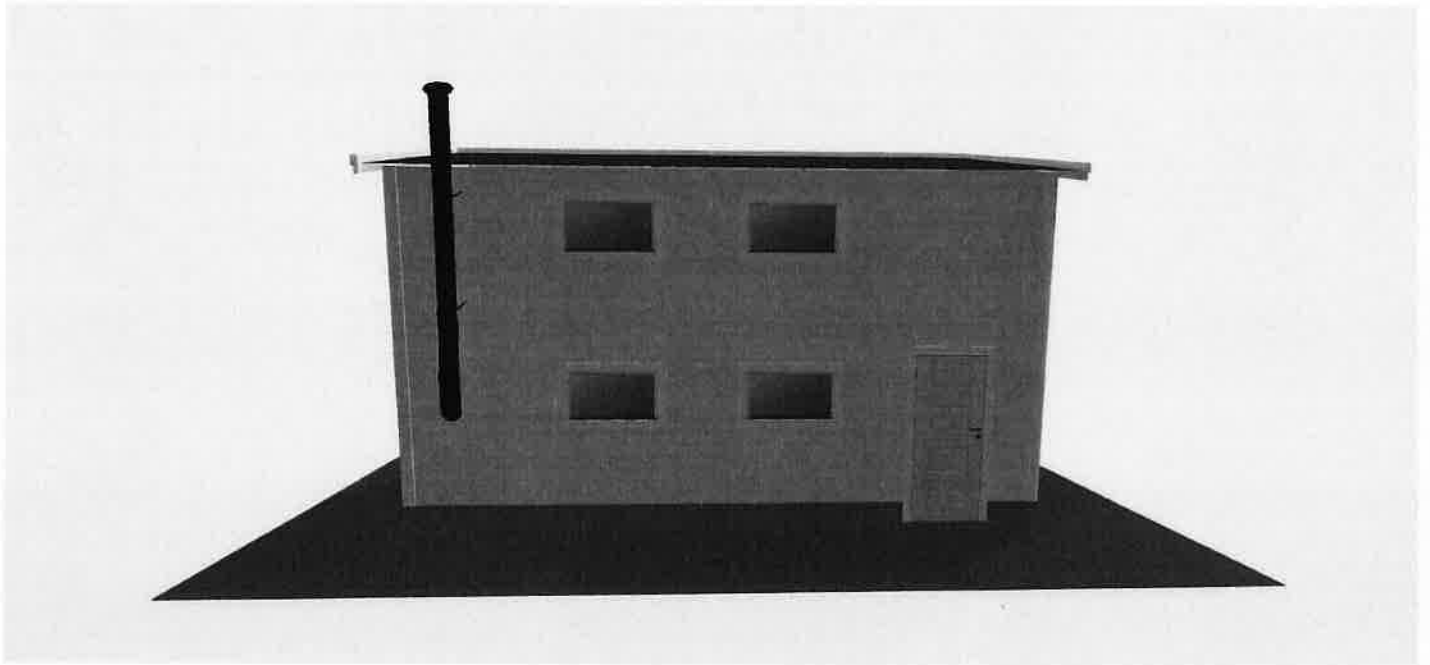


21 49 24 00

[Kundeservice - www.if.no](http://www.if.no)

Våre bedriftsrådgivere er på plass fra kl 8-19.

Du har alltid tilgang til bedriftens forsikringer og dokumenter på [Mine sider](#).



SKJEMA FOR MILJØSANERINGSRAPPORT

Blankett nr

88-7116

<p>MILJØSANERINGSRAPPORT Må utarbeides og godkjennes for alle rehabiliterings- og rivearbeider >100 m² BTA, før igangsettingstillatelse/ tillatelse kan gis.</p> <p>Miljøkartleggingen må utføres av personell med kompetanse på området. Miljøsaneringen må utføres av personell med de nødvendige godkjenninger. Kvittering fra godkjent mottak på at avfallet er levert, skal legges ved sluttrapporten.</p>	<p>Plan- og bygningsetatens saksnr. (fyll inn alle saksnumre som rapporten gjelder):</p> <p style="font-size: 24pt; text-align: center;">200702461</p>
---	--

Rehabiliterings-/ riveplass	Adresse: ROSENHOFFGT. 2, BAKBYGN.	Gnr.: 226	Bnr.: 42	Berørt BTA: 209	Byggeår: 1900
-----------------------------	-----------------------------------	-----------	----------	-----------------	---------------

Tiltakshaver:	Navn: Handelscomp. Rosenlund AS	Adresse: Elgføret 18	Postnr.: 2020	Poststed: SKEDSMOKORSET	Tlf. dagtid: 90798949
---------------	---------------------------------	----------------------	---------------	-------------------------	-----------------------

Ansvarlig for kartlegging:	Navn: Byggmiljø AS	Adresse: Arvøllon. 32	Postnr.: 0590	Poststed: OSLO	Tlf. dagtid: 90144221
----------------------------	--------------------	-----------------------	---------------	----------------	-----------------------

Ansvarlig for sanering:	Navn: Byggmiljø AS	Adresse: Arvøllon. 32	Postnr.: 0590	Poststed: OSLO	Tlf. dagtid: 90144221
-------------------------	--------------------	-----------------------	---------------	----------------	-----------------------

Beskrivelse av byggets historie samt fremgangsmåte for kartlegging og sanering:

Gammel bakbygning (tidligere stall, uthus) i teglstein. Påbygg i Leca stein.

Gammel bygning fremstår som tom og uten noen form for installasjoner

Sted: Oslo	Dato: 15.10.07	Tiltakshavers underskrift: Kjell Flottorp
------------	----------------	---

Ansvarlig for utarbeidelse: Oslo kommune
 Godkjent av: Tone Gjertsen
 Sist revidert: 29.6.04 kl 10:15

SKJEMA FOR MILJØSANERINGSRAPPORT

Blankett nr

88-7116

Farlig avfall – håndteres iht. forskrift om farlig avfall					
Fraksjoner	Plassering og innhold	Fjerning og håndtering	Mengde/- antall	Påvist hvor i bygget	Mottak
Asbest	Kan finnes i vegg- og takplater (bl.a. eternitt), som brannskiller, rørisolering og i ventilasjonskanaler.	Asbestforskriften. Asbest er et kreftfremkallende stoff som kun kan fjernes av godkjente asbestsanerere. Leveres til godkjent deponi for asbest.	0		
Bly	Takplater, beslag på tak, piper og skorsteiner, skjøter i avløpsrør av jern, servanter, akkumulatører, batterier, ventilasjonsrør, blyrør, dekorative innslag i vinduer.	Bly leveres til godkjent mottak for metall eller farlig avfall.	0		
Impregnert trevirke med CCA eller kreosot	Finnes som terrassegulv, vindskier, utvendig kledning, takbord, ledningsstolper og lekeapparater.	Leveres til godkjent mottak for farlig avfall.	0		
Isolerglassvindu med PCB	Norske isolerglass fra perioden 1965-75 og utenlandske isolerglass fra perioden 1965-80 inneholder antakeligvis PCB.	Leveres hele til godkjent mottak for PCB-vinduer.	0		
Maling, lakk og kjemikalier		I uherdet tilstand skal disse håndteres som farlig avfall og leveres til godkjent mottak for farlig avfall.	0		
Olje, oljetank og fyrkjeler	Finnes der det er eller har vært oljefyring. Kan være innendørs eller nedgravd ute.	Forskrift om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker. Tanker og utstyr må tømmes for olje, rengjøres og leveres til godkjent mottak. Rengjøringen skal utføres av godkjent firma. NB: ved oljelekkasje kan det oppstå forurensning i grunnen.	0		
PCB- holdig fugemasse, maling og mørteltilsetning (murtuss, avrettningsmasse, betonglim)	Aktuelt i betong fra perioden 1960-78.	Forskrift om farlig avfall og forskrift om begrensninger i bruk m.m av enkelte farlige kjemikalier. PCB-holdig betong leveres til godkjent mottak for farlig avfall.	0		
Pipestein	Inneholder PAH, kan også inneholde kvikksølv og andre tungmetaller.	Leveres til godkjent mottak for farlig avfall.	0		
Vannlåser og sluk	Kan inneholde kvikksølv eller andre miljøfarlige stoffer, avhengig av lokalenes bruk.	Demonteres, væsken tømmes i egen beholder og leveres godkjent mottak for farlig avfall.	0		
Annet					

Ansvarlig for utarbeidelse: Oslo kommune

Godkjent av: Tone Gjertsen

Sist revidert: 29.6.04 kl 10:15

51.1

SKJEMA FOR AVFALLSPLAN OG SLUTTRAPPORT I BYGGESAKER Blankett nr **88-7110**

AVFALLSPLAN OG SLUTTRAPPORT for bygge- og rivearbeid i Oslo kommune Avfallsplan må godkjennes for igangsettingstillatelse/ tillatelse kan gis. Sluttrapport med all dokumentasjon må godkjennes for ferdigattest kan gis.		Plan- og bygningsetatens saksnummer: (Fyll inn alle saksnumre som avfallsplanen/ sluttrapporten gjelder) 200702461			
Avfallsplan nr. <input type="checkbox"/> (Ved endring)					
Tiltaket gjelder:		Nybygg: <input checked="" type="checkbox"/>		Rehabilitering: <input checked="" type="checkbox"/>	
ROSENHOFFGT. 2, BAKBYEN		Riving: <input type="checkbox"/> Ved rehabiliterings- og rivetiltak >100m ² eller > 10 tonn skal miljøsaneringsrapport utarbeides og legges ved avfallsplanen.			
Er det mistanke om forurensning i grunnen?		Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>		Hvis ja, skal grunnundersøkelse foretas og legges ved avfallsplanen.	
Bygge-/riveplass:	Adresse:	Gnr.:	Bnr.:	Berørt BTA:	Byggeår:
	Rosenhoffgt. 2	226	42	209	ca. 1900
Tiltakshaver:	Navn:	Adresse:	Postnr.:	Poststed:	Tlf. dagtid:
	HandelsRos	Elgfjordt 18	2020	Skedsmokorset	90798949
Ansvarlig foretak (Hoved-entrepr.):	Navn:	Adresse:	Postnr.:	Poststed:	Tlf. dagtid:
	Byggmiljø AS	Årvollan. 32	0590	Oslo	90144221
			Org.nr.: 9 91 603 138		
Beskrivelse av prosjektet: Gammel bakbygning fra århundre-skiftet, ca. 1900 i teglstein i 2 etasjer med trebjelker i etasjeskiller og tak			Gjennomføringen av avfallshåndteringen i prosjektet: I henhold til Oslo kommunes retningslinjer for sortering av avfall.		
Ved avfallsplan:		Sted:	Dato	Tiltakshavers underskrift:	
		Oslo	15.10.07	Ljell Flottorp	
Ved sluttrapport:					

Ansvarlig for utarbeidelse: Oslo kommune
 Godkjent av: Tone Gjertsen
 Sist revidert: 29.6.04 kl 00:32

**SKJEMA FOR AVFALLSPLAN OG SLUTTRAPPORT
I BYGGESAKER**

Blankett nr

88-7110

Fraksjoner	Krav til behandling	Mengde avfallsplan	Mengde sluttrapport	Avvik	Godkjent avfallsanlegg
Avfallstyper som forventes å oppstå i tiltaket.	Krav kommunen har til behandling av avfallet i prioritert rekkefølge.	Forventet mengde oppgis i tonn.	Sluttmengde oppgis i tonn. Dokumentasjon skal vedlegges.	Differansen oppgis i tonn. Redegjør ved vesentlige avvik.	Anlegget skal være godkjent av kommunen eller ha konsesjon fra Fylkesmannen
Tyngre bygningsmaterialer • Armert betong • Ren betong • Tegl • Leca • Takstein	Ombruk, materialgjenvinning, fyllmasse	10 0,5			
Forurenset tegl/betong	Spesialbehandling				
Trevirke	Ombruk, materialgjenvinning, energigjenvinning	2			
Impregneret trevirke (Kreosot-/ CCA impregneret)	Spesialbehandling				
Metaller	Ombruk, materialgjenvinning				
Gips	Materialgjenvinning	0,500			
Ny isolasjonsskapp	Ombruk, materialgjenvinning	0,050			
Glass	Ombruk, materialgjenvinning				
Plastfolie	Materialgjenvinning	0,030			
Papp og papir	Materialgjenvinning	0,200			
Malingsspann (tomt & tørt)	Materialgjenvinning				
EE-avfall	Iht. miljøsaneringsrapport				
Farlig avfall	Iht. miljøsaneringsrapport				
Asbest	Godkjent deponi				
Blandet avfall (avfall til sentral sortering)	Ombruk, materialgjenvinning, energigjenvinning, deponi	0,500			
Sum avfall (fraksjoner merket med * skal ikke tas med i beregning av sorteringsgrad)		13,780			
* Forurenset jord	Spesialbehandling				
* Asfalt	Materialgjenvinning				
* Rene naturlige masser Stein, grus, sand, leire, jord	Ombrukes på godkjent byggeplass eller leveres mottak godkjent av fylkesmannen	5			

Samtlige fraksjoner skal behandles i tråd med Oslo kommunes retningslinjer for BA-avfall.

Ansvarlig for utarbeidelse: Oslo kommune

Godkjent av: Tone Gjertsen

Sist revidert: 29.6.04 kl 00:32

ARNE BAKKES EFTF. AS

JERN - MALM - SKRAPMETALLER - CONTAINERUTLEIE

KONTOR SCHWEIGAARDSGT. 34 F, OPPG. 1
0191 OSLO
TELEFON 22 17 36 91
BANKKONTO 7050.05.02272
NO 942 913 567 MVA

J2.1

Handelskompaniet Rosenhoff AS
Oppsalvn. 16 B
0686 OSLO

Faktura nr. 07805

Deres ref.	Vår ref.	Betalingsbetingelser	Dato
		10 dager	21/9-01

Antall	Varespesifikasjon	Pris	Beløp
	UTSETTING AV CONTAINER 24/8		kr. 290,-
	BORTKJØRING		
3	BORTKJØRING 29/8-7/9-21/9	kr. 650,-	kr. 1.950,-
	FYLLINGSAVGIFT 3,86 TONN	kr. 1.262,-	kr. 4.871,-
	LEIE		
	LEIE OSLO KOMMUNE		
	CONT.TRANSPORT		
			kr. 7.111,-
	24 % M.V.A.		kr. 1.707,-
			kr. 8.818,-

Faktura nr. 07805

Kvittering

1/10-01

Telegraf 13.11.01
13.11.01

Betalt av
Handelskompaniet Rosenhoff AS
Oppsalvn. 16 B
0686 OSLO

Betalt til
ARNE BAKKES EFTF. AS
Schweigaardsgt. 34 F, oppg. 1
0191 Oslo

Betalerens kontonummer

Kundeidentifikasjon (KID)

Beløp
8.818,-

Til konto
7050 05 02272

Blankettnummer
<6153390963>

Vareadresse: Handelskompaniet Rosenhoff AS
Rosenhoffgt 2
0569 Oslo

Dato	Forfallsdato	Side	Fakturanr
6.06.02	21.06.02	1	02237728

Handelskompaniet Rosenhoff AS
Oppsalvn 16 B

0686 Oslo

Kundant	149138 0010
Rekv.nr.	
Deres ref.	Kjell Flottorp
Vår ref.	Kundesenteret i Oslo Tlf: 22880800

Antall	Enh.	Beskrivelse	Pris/enh.	Sum netto
		Oppdragsnr. 2934/811 Oppdr.dat0 280502 Best.av: KJELL FLÅTØY Sjåfør 220 Svein Helge Løken 220 OS		
1	stk	Retur/innhenting av 5 m3 m/kjørelem åpen lift-container	620,0000	620,00
1	stk	Transport av liftbil - transporttillegg	310,0000	310,00
5	m3	Avgift for A206K rene masser - uspesifisert	30,0000	150,00
		Oppdragsnr. 2943/448 Oppdr.dat0 280502 Fom:160502 Til:280502: 1 stk i 13 dgr		
13	dgr	Leie for 5 m3 m/kjørelem åpen lift-container	15,0000	195,00

HROS. AS

PROSJEKTNR: 15 - 463

KO TO	BELØP
4445	1581,-

DATO: 25.6.02 SIGN: K.F.

MERK: EVT. REKLAMASJONER MÅ RETTES INNEN 10 DAGER FRA FAKTURADATO
ENTEN SKRIFTLIG TIL VÅRT KUNDESENTER ELLER PR. TELEFON 22 88 09 00.
FOR DIREKTE BESTILLING, RING TELEFON 22 88 08 00 / FAX 80 08 22 22.

Ved for sen betaling belastes 1,0 % renter pr. påbegynt mnd.

Telefaks 25.6.02

Netto beløp	1.275,00	Gr.lag MVA	1.275,00	MVA	306,00	Å betale	1.581,00
-------------	----------	------------	----------	-----	--------	----------	----------

Vareadresse: Handelskompaniet Rosenhoff AS
Rosenhoffgt 2
0569 Oslo

Dato	Forfallsdato	Side	Fakturanr
24.05.02	9.06.02	1	02233262

Handelskompaniet Rosenhoff AS
Oppsalvn 16 B

0686 Oslo

Kundens	149138 0010
Fløkv.nr.	
Deres ref.	Kjell Flottorp
Vår ref.	Kundesenteret i Oslo Tlf: 22880800

telegiro 31.5.02

Antall	Enh.	Beskrivelse	Pris/enh.	Sum netto
1 0,50	stk time	Oppdragsnr. 2923/948 Oppdr.dato 080502 Best.av: FLOTTORP 1/2 time vent,ingen som tok telef.for anvisning av plasserin Sjåfør 205 Rune Olstad 205 OS Utsetting av 5 m3 m/kjørelem åpen lift-container Ventetid liftbil	g 360,0000 490,0000	360,00 245,00
8	dgr	Oppdragsnr. 2931/908 Oppdr.dato 160502 Fom:080502 Til:160502: 1 stk 8 dgr Leie for 5 m3 m/kjørelem åpen lift-container	15,0000	120,00

17008 A S

PROSJEKTNR *15*

BELØP

<i>4445</i>	<i>899,-</i>
-------------	--------------

DATO: *24.5.02* SIGN: *K.F.*

MERK: EVT. REKLAMASJONER MÅ RETTES INNEN 10 DAGER FRA FAKTURADATO
ENTEN SKRIFTLIG TIL VÅRT KUNDESENTER ELLER PR. TELEFON 22 88 08 00.
FOR DIREKTE BESTILLING, RING TELEFON 22 88 08 00 / FAX 80 08 22 22.

Ved for sen betaling belastes 1,0 % renter pr. påbegynt mnd.

Netto beløp	725,00	Gr.lag MVA	725,00	MVA	174,00	Å betale	899,00
-------------	--------	------------	--------	-----	--------	----------	--------

J2.4

Arne Bakke Eftf. AS
Schweigaardsgt. 34f Oppg. 1

0191 OSLO

Handelskomp. Rosenhoff AS
Oppsalveien 16 B

0686 OSLO

HROS AS	
PROSJEKTNR:	15
4445	10020,-
DATO:	SIGN:
30.12.05	K.F.

Org.nr 942913567MVA
Telefon 22173691
Telefaks 22172790
Mobil
Girokonto 7050 05 02272

R2

Faktura

Side 1
Kundnr 10521
Fakturanr 1100
Ordrenr 11142
Fakturadato 30.12.2005
Forfallsdato 13.01.2006

000990

E-post
Internett
Deres ref.
Vår ref. Rosenhoffgata

Varenr	Betegnelse	Antall	Enhet	Stk. pris	Rabatt	Mva	Netto
12	Utsetting av Container 1/11	1,00		310,00		25%	310,00
13	Bortkjøring 9/11-22/11-2/12-16/12	4,00		690,00		25%	2 760,00
3	Rene masser	9,30		175,00		25%	1 627,50
2	Rent treverk	4,72		703,00		25%	3 318,16

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
8 015,66	8 015,66	2 003,92	0,42	10 020,00

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
7050 05 02272	10 020,00		6522076965

Arne Bakke Eftf. AS
Schweigaardsgt. 34f Oppg. 1

0191 OSLO

Org.nr 942913567MVA
Telefon 22173691
Telefaks 22172790 **12.5**
Mobil
Girokonto 7050 05 02272

Handelskomp. Rosenhoff AS
Oppsalveien 16 B

0686 OSLO

Faktura

Side 1
Kundenr 10521
Fakturanr 1690
Ordrenr 11744
Fakturadato 03.10.2006
Forfallsdato 17.10.2006
E-post
Internett
Deres ref.
Vår ref. Rosenhoffgata

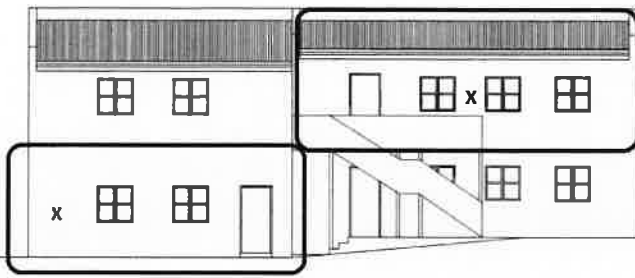
Varenr	Betegnelse	Antall	Enhet	Stk. pris	Rabatt	Mva	Netto
13	Bortkjøring	1,00		690,00		25%	690,00
3	Rene masser	9,14		275,00		25%	2 513,50

HROS AS	
PROSJEKTNR: 15	
KONTONUMMER	BELØP
4445	4004,-
DATO: 3.12.06 SIGN: KJ	

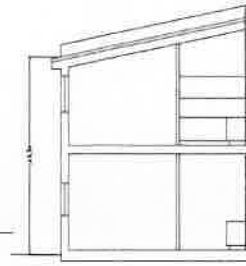
Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
3 203,50	3 203,50	800,88	-0,38	4 004,00

Kvittering

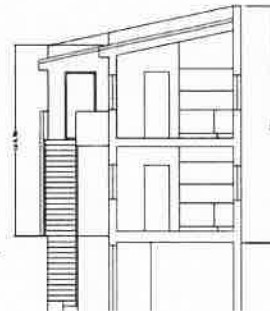
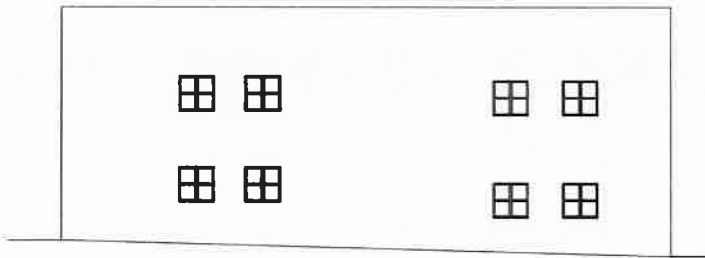
Innbetalt til konto 7050 05 02272
Beløp 4 004,00
Betalerens kontonummer
Blankettnummer 6503505670



FASADE NORDØST



SNITT A-A

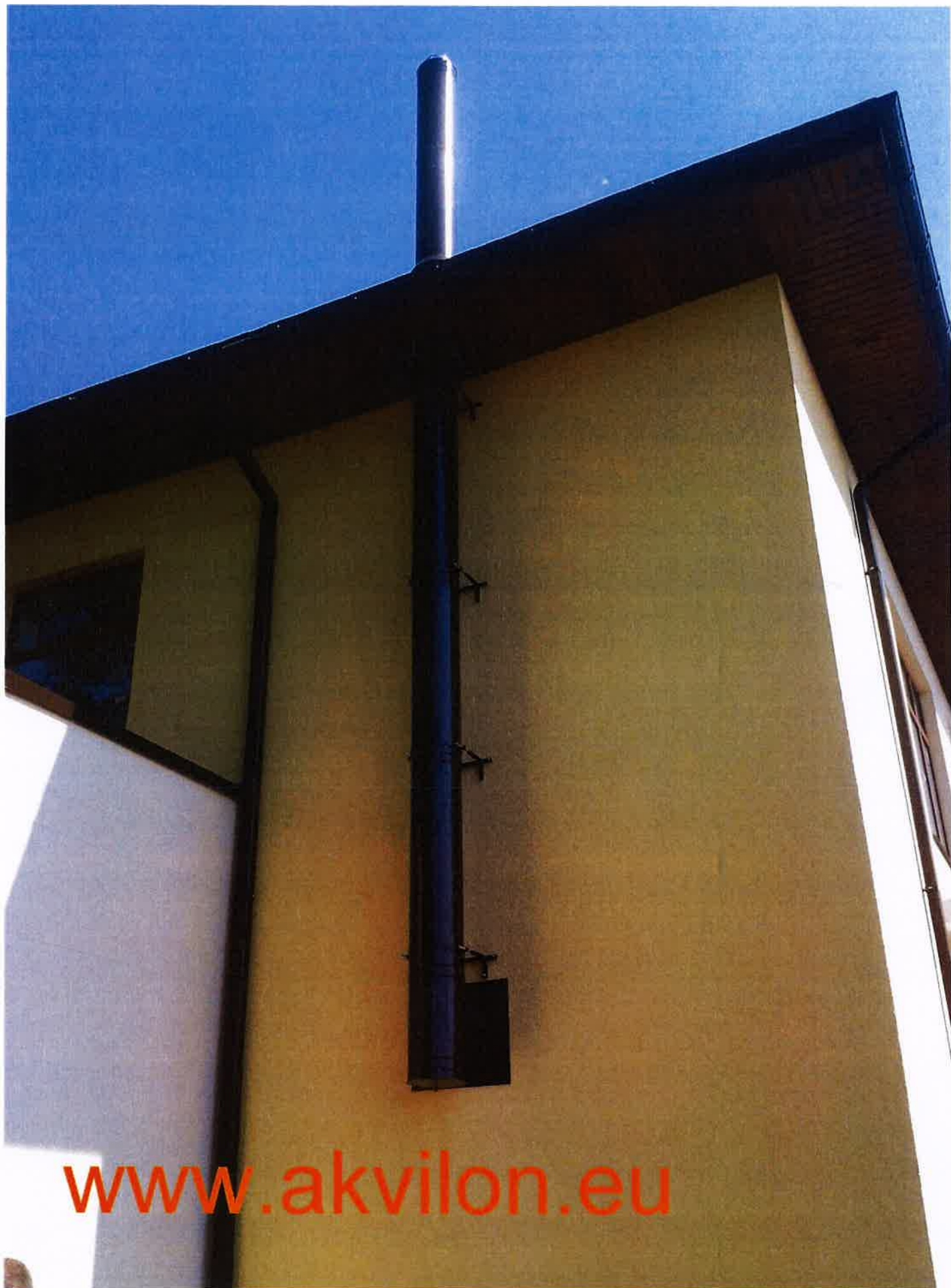


Byggher
Handelscompagniet Rosenhoff AS

12.11.06	BYGG OG BYG PLAN, ANNEKSET KONSTRUKTIV	D
09.11.06	BYGG OG BYG, ANNEKSET, TRAPP	C
06.11.06	KONSTRUKTIV FOR G.	B
04.11.06	KOMPLETTERING AV TEKNISK	A
03.11.06	KONSTRUKTIV	INNO

PROSJEKT
9828
ROSENHOFFDATA 2
BAKBYGNING

TEMA
NYE FASADER, SNITT
DATE 10.03.06 MÅLSTOKK 1:100



www.akvilon.eu

PLAN OG BYGNINGSETATEN
OSLO KOMMUNE

MOTTATT

23 JUN 95

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Søknad om byggetillatelse for 226/42
Rosenhoffgate 2

Vedlegg til søknaden

Søknad for påbygg/endring omfatter to eksisterende uthus/bakgårdsbygninger.

Uthus, østre del, påbygges en etasje. Nye pussete Lecavegger erstatter tidligere trevegger. Det benyttes Lecaplank som etasjeskille.

Bakgårdsbygning, vestre del, får takløft og full etasjehøyde i 2.et. Eksisterende dekke benyttes (trebjelkelag).

Nytt tak får samme takvinkel og høyde som trebygn. 226/43 Rosenhoffgt. 2b.

Ny utvendig og overbygget trapp gir adkomst til nye rom i 2.et.


Petter K Tandstad siv.ark. MNAL

Gebyr for tilsyn og feiing

Gebyr for tilsyn og feiing inngår i de kommunale avgiftene.

[↳ Priser](#)

[↳ Fakturaspørsmål](#)

[↳ Regelverk](#)

[↳ Kontakt](#)

Priser

- Årsbeløpet for tilsyn beregnes kun for de boenheter som har ildsted for fast brensel.
- Feiegebyret dekker feiing av røykkanalen og fjerning av sot. Dette gebyret tilkommer i etterkant kun dersom feiing er utført.
- Du må kontrollere at fakturaen er korrekt.

Oslo bystyre har, i møte 7. desember 2022, vedtatt følgende satser for feie- og tilsynsgebyret for 2023.

Tilsyn

Tilsynstype	Pris uten mva	Pris med mva
Tilsyn ildsted/skorstein	102 kroner	127,50 kroner

Skorstein

	Pris uten mva	Pris med mva
Feiing av en skorstein	1000 kroner	1250 kroner
Feiing av flere skorsteiner	750 kroner	937,50 kroner

[Les mer om tilsyn og feiing.](#)

Fakturaspørsmål

Har du andre spørsmål angående faktura, [se mer informasjon hos innkrevingsetaten.](#)

Regelverk

[Forskrift om gebyr for tilsyn og feiing av fyringsanlegg i Oslo kommune \(lovdata\)](#) [↗](#).

Kontakt

Dersom du har spørsmål kan du kontakte oss på:

- Telefon: [23 46 97 70](tel:23469770)
- E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no

Kontakt

↗ Kontakt Oslo kommune

↗ Finn en ansatt

Jobb i Oslo kommune



Oslo

Om nettstedet

⌘ [Personvern og informasjonskapsler](#)

⌘ [Tilgjengelighet](#)

[English](#)



Til Styreleder i Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2.

Angående: Skriftlig krav om innkallelse til ekstraordinært sameiermøte

Hei Berit,

Vi, underskrevne Nechirvan Soleyman-Gharbi og Pouria Rashidi, sameiere i 2K og 2N i Eierseksjonssameier Rosenhoffgata 2, ønsker å fremsette et skriftlig krav om innkallelse til et ekstraordinært sameiermøte. Vi ønsker å diskutere installering av peis og de tilknyttede forholdene.


I henhold til vedtektene for sameiet, vil vi sette pris på om styret kan innkalle til et ekstraordinært møte så snart som mulig med overnevnte som agenda, slik at vi kan informere øvrige sameiere grundig og få saken behandlet.

Jeg har undersøkt og innhentet informasjon basert på anførsler fra styret og forretningsfører. Legger ved samtlige dokumenter som jeg mener er relevante for å behandle saken i et møte og som forhåpentligvis vil betrygge alle om at dette er gjennomførbart, uten ekstra kostnad for sameiet og uten å virke sjenerende. Dokumentene deles med sameiere.


Hvis vi kan bistå med noe gjør vi dette med glede.

Vi ser frem til en positiv tilbakemelding. Jeg legger ved dokumentasjon som nevnt over.

Med vennlig hilsen

 10/11-23

Nechirvan Soleyman-Gharbi

 10.11.23

Pouria Rashidi

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE ROSENHOFFGATA 2

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2. Sameiet består av 10 boligseksjoner (snr. 1-10) av gnr. 226, bnr. 42 i Oslo Kommune. Seksjon 1-6 er i forbygningen, seksjon 7-10 i bakbygningen.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikeholde fellesanleggene og fellesarealene
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2

Foretaksregisteret

Styret skal melde sameiet til foretaksregisteret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens (sameielovens) §11, 3. ledd.

§ 3

Sameiemøtet

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 14 dager, og høyst 20 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes til styret senest 10. februar hvert år. Ved innkalling til ekstraordinært sameiemøte skal sakspapirer sendes sameierne minst 3 uker før sameiemøtet.

Årsmøtet skal:

- Velge en referent samt to møtedeltakere til å undertegne protokollen.
- Behandle årsrapporten fra styret.
- Behandle og godkjenne årsregnskapet, herunder avregning av felleskostnader.
- Behandle og godkjenne budsjett.
- Fastsette godtgjørelse til styret og revisor.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og eventuelle revisor.

I sameiemøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Samlet antall stemmer er 10. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves dog 2/3 av de samlede stemmeberettigede ved vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer 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 sameiet i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

samtykke til reseksjonering av seksjon 1-10 som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.

endring av vedtektene.

§ 4

Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felle anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet. Styret velges av sameiemøtet og skal bestå av minst 3 medlemmer og minst to varamedlemmer som alle velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiemøte. Det skal føres referat fra styremøter som forelegges neste styremøte for godkjenning.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Personer som ikke har noen tilknytning til sameie, også forretningsfører, kan velges til styret.

Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, samt kjøp av andre fellestjenester.

Styret utarbeider forslag til budsjett.

Vedtak i styret fattes av alminnelig flertall, minst 2 av 3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 5

Disposisjons- og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nærværende vedtekter for kjøperen.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens §26.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varslet.

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

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

§ 6

Bruk av fellesareal og fellesrom

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt annet areal som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette gjelder kjellerbod, eventuell loftsbod, balkong samt pipe i tilknytning til peis (se eget punkt nedenfor). Dette gjelder også utsiden av egen inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

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

Pipe og peis: Den enkelte seksjon som har egen pipe i tilknytning til egen peis er ene og alene fullt og helt ansvarlig for alle vedlikeholdskostnader for denne. Dette gjelder løpende- såvel som ekstraordinære kostnader som påløper for at pipen skal holdes i forskriftsmessig stand ihht. enhver tid gjeldende lover, regler og forskrifter. Dette gjelder også alle kostnader i forbindelse med tilrettelegging for at feier skal ha nødvendig tilgang til pipen ihht. gjeldende regler og forskrifter. Alle kostnader relatert til alt som berører piper som blir fakturert sameiet vil bli videresendt den tilhørende eierseksjonen med tillegg av eventuelle kostnader for administrasjon og/eller håndtering. Kostnader for eventuelle skader på eiendomsmassen som på en eller annen måte er forårsaket av pipen og/eller tilhørende struktur m.m. vil dekkes av den eierseksjonen som pipen tilhører. Likeledes gjelder også kostnader for eventuell fjerning- og demontering av pipen samt tilbakestilling av berørt eiendomsmasse. Alle endringer som skal gjøres i tilknytning til piper skal være godkjent av styret før et eventuelt arbeid igangsettes.

§ 8

Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Sameiet dekker de løpende drifts- og vedlikeholdskostnader ved utlegg.

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på boligseksjonene 1-10. Eierne av boligseksjonene betaler sin andel av felleskostnadene forskuddsvis hver måned. A-konto-beløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond.

Fordelingen av utleggene til drifts- og vedlikeholdskostnader på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse. Kostnadene avregnes årlig.

§ 9

Forsikring

Sameiet tegner fullverdiforsikring av bygningen på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameieren egenandelen. Egenandelen ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uaktsomhet eller forsett fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv. Den enkelte sameier dekker egen forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger. Innbo- og løsøreforsikringen er Sameiet uvedkommende.

§ 10

Bygningsmessige innredninger

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiemøtet.

§ 11

Gateparkering

Ingen av boligseksjonene har rett til å bruke fellesarealet til parkering, med unntak av av- og pålessing.

Oslo, den 28. mai 2020

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

9057

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00921568355

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

**Kontoeier er: Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2,
Postboks 149, v/ OAE Forretnin**

Vedrørende lån nr. : 9490.70.68344

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 7,700 % p.a.

Effektiv rente : 9,580 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

**Kontoer er: Eierseksjonssameie Rosenhoffgata 2,
Postboks 149, v/ OAE Forretnin**

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.68344

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 130.537,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,450 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,700 %
Ny eff. rente 02.02.2024	9,580 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	4 år og 3 mnd
Innfrielsesdato	01.04.2028
Første forfall	01.02.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 2.994 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	13.04.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.02.2024	3.084	823	90		2.171	128.366
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 7,700 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			3.010	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	3.100	783	90		2.227	126.139
01.04.2024	3.100	822	90		2.188	123.951
01.05.2024	3.100	783	90		2.227	121.724
01.06.2024	3.100	793	90		2.217	119.507
01.07.2024	3.100	755	90		2.255	117.252
01.08.2024	3.100	764	90		2.246	115.006
01.09.2024	3.100	751	90		2.259	112.747
01.10.2024	3.100	711	90		2.299	110.448
01.11.2024	3.100	720	90		2.290	108.158
01.12.2024	3.100	683	90		2.327	105.831
SUM 2024	34.084	8.388	990		24.706	105.831
01.01.2025	3.100	690	90		2.320	103.511
01.02.2025	3.100	677	90		2.333	101.178
01.03.2025	3.100	598	90		2.412	98.766
01.04.2025	3.100	646	90		2.364	96.402
01.05.2025	3.100	610	90		2.400	94.002
01.06.2025	3.100	615	90		2.395	91.607
01.07.2025	3.100	579	90		2.431	89.176
01.08.2025	3.100	584	90		2.426	86.750
01.09.2025	3.100	567	90		2.443	84.307
01.10.2025	3.100	533	90		2.477	81.830
01.11.2025	3.100	536	90		2.474	79.356
01.12.2025	3.100	502	90		2.508	76.848
SUM 2025	37.200	7.137	1.080		28.983	76.848
SUM 2026	37.200	4.826	1.080		31.294	45.554
SUM 2027	37.200	2.331	1.080		33.789	11.765
SUM 2028	12.314	189	360		11.765	0
TOTAL	157.998	22.871	4.590		130.537	0

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 226, Bruksnummer 42, Seksjonsnummer 3 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.10.2024 kl. 12.56

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.10.2024 kl. 12.55

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/50211-1/105 27.08.2001 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 075 000
Omsetningstype: Tvangssalg
FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
Har eid andel tidligere

Påtegning til hjemmel:

2024/1537501-1/200 07.06.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2001/50211-1/105
GJELDER: **FLOTTORP KJELL NOORDIN**
FØDT: 11.01.1949
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 24-057091TVA-TOSL/08

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1960/510025-1/105 10.06.1960 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 226 BNR: 42

1998/69094-1/105 23.11.1998 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 464
Bestemmelse vedr. fjerning av vinduer
Kan ikke slettes uten samtykke fra
byutviklingskomiteen

v/plan-og bygningsetaten i oslo.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 226 BNR: 42

2023/21078-1/200 06.01.2023 **PANTEDOKUMENT**
10:40

Beløp: NOK 5 440 000
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/331247-1/200 29.03.2023 **** MASSETRANSPORT**
09:34

FRA: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1395035-1/200 02.05.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 30.04.2024 kl.:09:00
Beløp: NOK 10 995
Prosessfullmektig: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
ORG.NR: 976 819 934
Saksøker: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1430228-1/200 13.05.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
11:56

Avholdt dato: 13.05.2024 kl.:09:00
Beløp: NOK 193 045
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1619075-1/200 26.06.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
13:53

Avholdt dato: 26.06.2024 kl.:13:44
Beløp: NOK 5 206 275
Prosessfullmektig: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1629640-1/200 28.06.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
11:24

Avholdt dato: 28.06.2024 kl.:11:17
Beløp: NOK 479 996
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 985 815 208

Saksøker: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1784735-1/200 08.08.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
10:51

Avholdt dato: 08.08.2024 kl.:10:07
Beløp: NOK 99 564
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1784859-1/200 08.08.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
11:06

Avholdt dato: 08.08.2024 kl.:10:59
Beløp: NOK 3 134
Prosessfullmektig: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
ORG.NR: 976 819 934
Saksøker: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1784936-1/200 08.08.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
11:18

Avholdt dato: 08.08.2024 kl.:11:13
Beløp: NOK 8 799
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 985 815 208
Saksøker: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1784995-1/200 08.08.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
11:27

Avholdt dato: 08.08.2024 kl.:11:22
Beløp: NOK 26 888
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 985 815 208
Saksøker: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Saksøkt: FLOTTORP KJELL NOORDIN
FØDT: 11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2011/1032583-1/200 09.12.2011 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/543

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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