PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ROSTEDS GATE 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ROSTEDS GATE 12, 0178 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 570 Seksjon: 18
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	01/06/2026
Utskriftsdato:	16/06/2026
Oppdragsnummer:	99619
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en eksterne bod i loft.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 – 150 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kenneth Andre Adolfsen
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 570 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1506.2 m²
Eierbrøk seksjon:	76 / 2898
Hjemmelshaver:	Kenco Invest AS
Adresse:	Rosteds gate 12, 0178 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring	15/06/2026		Eiers egenerklæring er mottatt pr e-post.		
Ambita infoland	01/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	76	0	0	6
Loft	0	7	0	0
Sum bolig:	76	7	0	6
Sum BRA:	83			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 23 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger datert 09.10.1985 er innhentet. Det er registrert følgende avvik fra godkjente tegninger:
- Det er etablert et soverom i deler av arealet som på godkjente tegninger er angitt som kjøkken.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986, med enkelt glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Det er registrert manglende vrider på ett vindu.

Det er i tillegg registrert manglende vridere på nedre del av samtlige vinduer. Som følge av dette har det ikke vært mulig å åpne de nedre vindusfeltene ved befaringen, og funksjonstesting av disse har derfor ikke latt seg gjennomføre.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdør

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte merker og riper.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ytterdør

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.
Profilert innvendig dør.
Glatt hvit skyvedør

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, soverom, kjøkken og stue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i entre og 19 mm i største soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue, ca. 18 mm i entre og ca 20 mm i største soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5,5 m². Dekke i betong og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i benkeskap på kjøkken. Berederens volum og produksjonsår har ikke latt seg verifisere ved befaringen.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen var ikke synlig ved befaringen og antas å være plassert i et hjørneskap på kjøkkenet. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere berederen eller verifisere alder, volum og tilstand. Det anbefales å etablere en inspeksjonsmulighet slik at berederen kan kontrolleres og holdes under oppsyn. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i i plast. Hovedstoppekran er montert i inspeksjonsluke i entre.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Ventiler over dører til soverom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat og parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med speilfronter i to soverom. Åpent garderobeskap med skuffer og hyller i bod.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Det er montert elektriske utvendige screens på vinduer i stue.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad.

Samsvarserklæring signert og datert 20.07.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Sikringsskap: Innstallerte ABF.
- Soverom: Byttet jordet stikk til ujordet under vindu.
- Gang: Byttet jordet stikk til ujordet.
- Kjøkken: Innstallerte komfyrvakt.

Følgende spørsmål er stilt eier.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eier opplyser at det er etablert ny kurs til kjøkkenet, samt utført diverse elektriske arbeider i forbindelse med oppussing. Øvrige deler av anlegget er av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Kun skjedd ved overbelastning.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Eier opplyser at det ved én anledning har vært registrert svidd lukt, men at det ikke er observert synlige skader eller vært kjent brann eller branntilløp.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Eier mener det har vært gjennomført el-tilsyn, men kjenner ikke til tidspunktet for dette.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er av ukjent alder.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på eventuell vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser at det er utført egeninnsats i forbindelse med montering av nye fliser på veggene i badet. Det opplyses videre at det ikke er etablert membran bak flisene, og at disse er montert direkte på eksisterende overflater. Manglende vanntett sjikt i våtsonene medfører betydelig risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av våtromsveggene med etablering av nytt vanntett sjikt og nye overflater. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-150 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Renomme | Oppdragsnr.: 40260132

Adresse: Rosteds Gate 12

Postnr.: 0178 Sted: Oslo

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 29.02.2024 Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Kenco Invest AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Silikonert, Ny innredning, servant og blandebatteri. Satt inn dusjkabinett

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Usikker på nøyaktiv årstall. Se punkt over

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Elde Eiendom AS og egeninnsats

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Både faglært og egeninnsats

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Tilbakeslag i toalett. Sameiet utbedret dette.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Utbedring av tilbakeslag gjort i regi av sameiet

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Trakk ny kurs når kjøkken kjøkken ble flyttet. Enkelte nye brytere og stikkontakter. Truk

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar:

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. **Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?** 1

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** 2 år 3 mnd

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

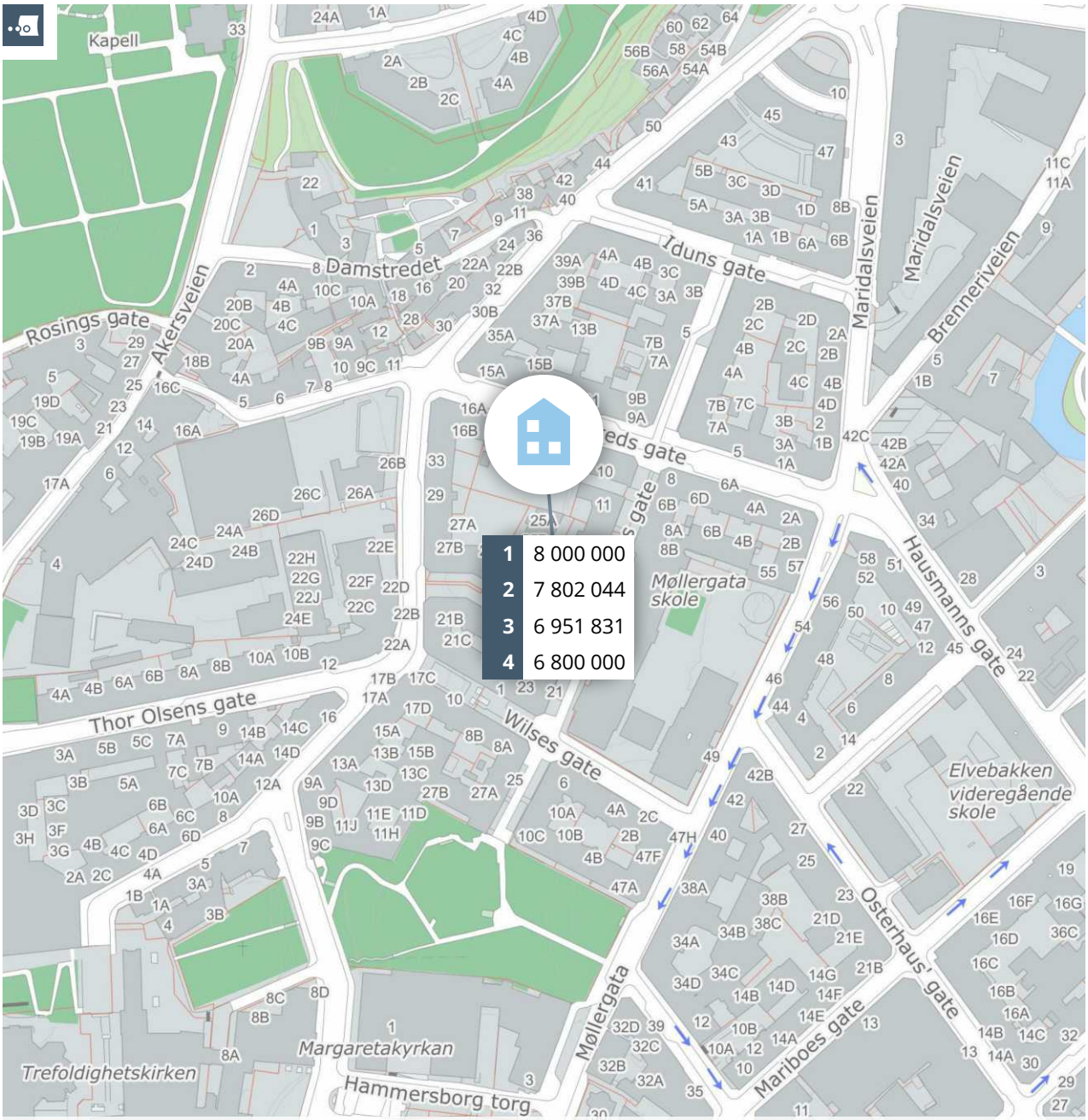
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato 15.06.2026		Sted Oslo

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Meglers verdivurdering

ROSTEDS GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 16.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosteds gate 12, 0178 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 208 BNR 570 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 6

Verdivurdert til

6 750 000

2 044	6 752 044	88 843
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	7 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	4 706
Formue	25 096
Soverom	3
Etasje	3

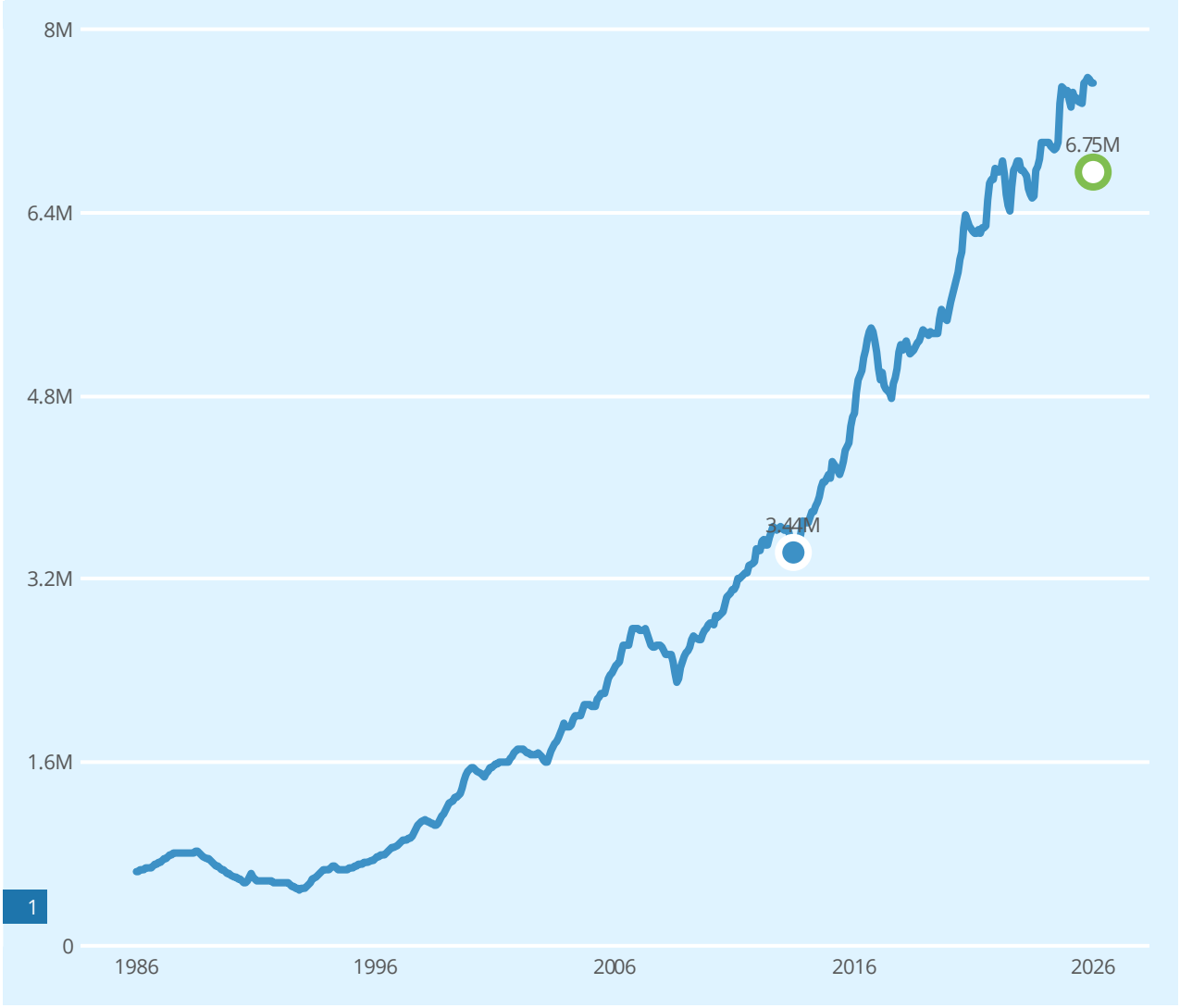
Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosteds gate 12 76 m²	1987	2. etg	2 sov	16.01.2025	7 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**105 263**
2	Rosteds gate 12 76 m²	1987	4. etg	2 sov	22.02.2025	7 300 000	**7 800 000**	2 044	7 802 044	**102 658**
3	Rosteds gate 12 68 m²	1987	5. etg	2 sov	07.05.2025	6 300 000	**6 950 000**	1 831	6 951 831	**102 233**
4	Rosteds gate 12 76 m²	1985	4. etg	2 sov	31.03.2025	7 200 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**89 474**

- Solrik balkong på ca. 5,5 kvm
- Romslig stue med store vindusflater
- Elektriske utvendige screens i stuen
- Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Tre gode soverom, hvor to har garderobeløsning
- Innbydende entré og innvendig bod
- Loftsbod på 23 kvm GUA og svært godt lagringsareal
- Garasjeplass

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.02.2024		29.02.2024	-	6 500 000	-	6 500 000	2
30.05.2014		30.05.2014	-	855 000	-	855 000	3
02.11.2013	13.11.2013	17.12.2013	3 200 000	3 420 000	21 027	3 441 027	
24.02.1987		24.02.1987	-	711 200	-	711 200	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

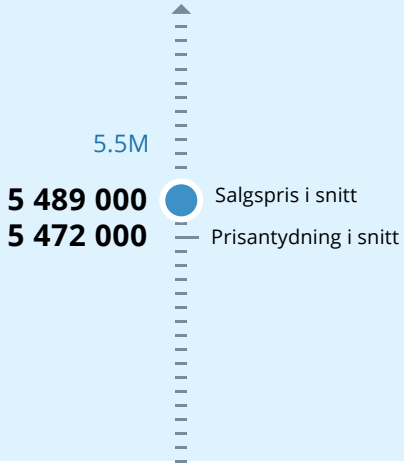


Annonsene har i snitt ligget ute i

41
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

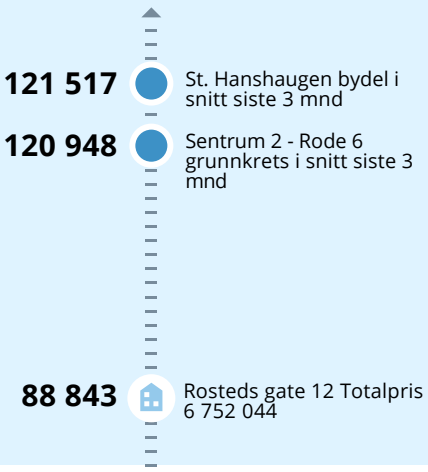


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Rosteds gate 12, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309868**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80972210**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **570**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **159,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **159,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 100 kWh**



Rosteds gate 12, 0178 OSLO

Detaljering

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

Rosteds gate 12, 0178 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå 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 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

PrivatMegleren Rennomé AS
Grefsenveien 126
0411OSLO

Dato: 01.06.2026

Deres ref.: 40260132
Vår ref.: 024-1-18 Martine Lunde Sørensen

Deres henvendelse av 01.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 18 i Boligsameiet Rostedsgate 12 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Boligsameiet Rostedsgate 12
Org.nr.:	975490300
Seksjonsnr.:	18
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79367423
Selger(e):	Adolfsen, Kenneth a.
Adresse:	Rosteds gate 12C, 0178 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	2 044
Andel formue pr 31.12.2025	25 096

Månedlige kostnader:

Vedlikeholdskonto	698,00
Fellesanlegg tv/nett	565,00
Garasje	270,00
Felleskostnader	2 958,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 491,00

Restanser per d.d. kr. 4 491,00

Lån
Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.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 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- 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@stender.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 slutmelding 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:

Simen Lilleseth Vangen. Mob. 95182121,
e-post: simenvangen@gmail.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 vennlig hilsen

Martine Lunde Sørensen

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

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

Informasjon til beboere om internkontrollarbeidet (HMS) i Sameiet

I Boligsameiet Rostedsgate 12 ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere. Vi skal ta vare på sameiets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal skade beboere eller miljø. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Hva menes med systematisk internkontrollarbeid?

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriftene er i forhold til sameiet bl.a.:

- å gi god opplæring av styret slik at det kan bli bedre oppfølging av de krav som stilles i arbeidet med helse, miljø, og sikkerhet i boligselskapet
- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter, lekeplassutstyr og elektriske anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensinger
- å sørge for bedre behandling av avfall

Hva kan du gjøre for at sameiet skal bli et tryggere og bedre sted å bo?

Oppdager du feil og mangler eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg om å melde fra om dette.

Ansvar

Styret har særskilt ansvar for at det innføres og utøves egenkontroll. Styrelederen i sameiet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig internkontrollarbeid.

Ansvarsfordeling

Hva?	**Hvem?**
Brannsikring av fellesområdene utendørs	Styret
Bekjempelse av skadedyr utendørs	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar *	Styret
Vedlikehold og overvåking av elektrisk anlegg i fellesarealene	Styret
Stigerør, vann og avløp utenfor boenhetene	Styret
Elektrisk anlegg og utstyr i boligen	Seksjonseier *
Bekjempelse av skadedyr i boenhetene	Seksjonseier *
Brannvernutstyr i boenhetene	Seksjonseier *
Vann og røropplegg i boenhetene	Seksjonseier *
Måking og strøing	Vaktmester
Ettersyn av låser og adgangskontroll	Vaktmester

* Styret informerer seksjonseierne. Eiere som leier ut må informere leieren om sine plikter angående vedlikehold. Lov om husleieavtaler (husleieloven), §5-3 Vedlikehold, beskriver leierens plikter.

Elektriske anlegg og utstyr

Rundt 40% av alle husbranner skyldes feil og mangler ved det elektriske anlegget eller utstyret. Herunder også feil bruk av anlegget og utstyret. Derfor må vi ha en særlig oppmerksomhet mot alt som har med det elektriske å gjøre.

Styret er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Beboer må selv sørge for at det innenfor boenheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det elektriske anlegget i boenheten skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Sameiet har utarbeidet en sjekkliste som beboerne kan bruke for sin årlige kontroll. Feil og mangler må rettes opp snarest, og det er beboeren som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret anbefaler beboerne å ikke betale regningene før samsvarserklæring er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved senere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.

Beboernes egenkontroll, sjekkliste for elektriske anlegg i boenhetene, er vedlagt dette informasjons-skrivet.

Oppbevaring av brannfarlig vare

Oppbevaring av brannfarlig vare er regulert under *Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen*, *§6 Maksimal tillatt oppbevaring i visse typer av objekt.* Kriterier for klassifisering finnes i vedlegg 1 i forskriften.

Av brannfarlige varer har vi brannfarlig gass og brannfarlig væske. Den mest vanlige brannfarlige gassen er propan. Brannfarlig gass og væske blir delt inn i fareklasser avhengig av hvor lett de antenner. Dersom ikke flammepunktet er oppgitt på beholderen, skal selgeren kunne opplyse om dette.

I boenhet kan det oppbevares inntil 55 liter brannfarlig gass kategori 1 og 2 og inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2. Brannfarlig gass kategori 1 og 2 skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.

Brannfarlige varer tar lett fyr, så det er viktig at oppbevaringen skjer på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Det er viktig at brannfarlige varer oppbevares i godkjente beholdere. Disse skal være tydelig merket med hva beholderne inneholder. Oppbevaringen bør skje i rom med god utlufting. Det er ikke lov å lagre brannfarlig gass verken i kjeller eller på loft. Brannfarlig væske kategori 1 kan ikke lagres på loftet. Der hvor det lagres brannfarlig vare skal det være ryddig og fritt for brennbart materiale i nærheten. Det er en fordel at slokkeutstyr er lett tilgjengelig der hvor brannfarlig vare håndteres.

Pussefiller som har vært benyttet til oljeprodukter kan selvantenne og må kastes på egnet sted eller oppbevares i tette og ubrennbare beholdere.

Eksempler på brannfarlig gass kategori 1 og 2 er:

- LPG (propan, butan eller blandinger av disse)
- Hydrogen
- LNG (flytende naturgass)
- Biogass
- Acetylen

Eksempler på brannfarlig væske kategori 1 og 2 er:

- Metanol
- Etanol
- Bensin
- Aceton

Oversikten viser kriterier for klassifisering:

Kategori	Type
Brannfarlig gass, kategori 1	Gass som ved 20°C og standard trykk på 101,3kPa: a) kan antennes i en blanding på 13 % eller mindre med luft; eller b) har et eksplosjonsområde i luft på minst 12 prosentpoeng uavhengig av nedre eksplosjonsgrense, tilsvarende GHS* kategori 1.
Brannfarlig gass, kategori 2	Gass som har et eksplosjonsområde i luft ved 20 °C og standard trykk på 101,3 kPa og ikke er brannfarlig gass, kategori 1.
Brannfarlig væske, kategori 1	Væske med flammepunkt < 23 °C og kokepunkt 35 °C tilsvarende GHS* kategori 1.
Brannfarlig væske, kategori 2	Væske med flammepunkt < 23 °C og kokepunkt > 35 °C tilsvarende GHS* kategori 2.

* GHS = Globalt harmoniserte system for klassifisering og merking av kjemikalier

Brannvern og brannvernutstyr

I sameiet skal det være installert følgende typer utstyr:

- Håndslukkeapparat i hver boenhet
- Godkjent røykvarsler i hver boenhet

Røykvarsler

Røykvarsleren skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. For større boliger og boliger over flere etasjer anbefales det at man monterer flere røykvarslere og at disse kobles sammen. Beboer har ansvar for vedlikehold og overvåking av røykvarslerne. Vedlikehold er bl.a. testing av at batteriet virker, og at varsleren ellers virker tilfredsstillende.

Alle røykvarslere bør testes med jevne mellomrom, helst en gang i måneden. Test røykvarsleren ved å holde «test-knappen» inne noen sekunder. Røykvarsleren skal da begynne å pipe. Om den ikke gjør det må batteriet byttes og testen gjentas, eventuelt må det kjøpes ny røykvarsler.

Batteriet i røykvarsleren bør byttes minst en gang i året. Gjør det gjerne til en huskeregel å bytte batteri den 1. desember, som er røykvarslerdagen.

En røykvarsler bør normalt byttes ut etter åtte til ti år. I rom med mye støv og skitt kan detektoren bli ustabil, og gi falske alarmer fordi sensoren blir skitten eller støvete. I slike miljø vil levetiden til røykvarsleren være kortere.

Brannslokkingsutstyr

Alle boenheter skal ha manuelt slokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom tilgjengelig. Det er beboer som har ansvar for vedlikehold og kontrollen av brannslokkingsutstyret i boenhetene.

Brannslokkeapparat skal inneholde minst 6 kilo pulver eller skum.

Vedlikehold av brannslokkeapparater
Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet. Samtidig kan du kontrollere at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

Unngå klumper i pulverapparatet
Pulveret i pulverapparater kan klumpe seg. Snu pulverapparatet opp-ned noen ganger hvert kvartal for å unngå det.

Profesjonell kontroll
Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll hvert 5 år og på utvidet kontroll og service hvert 10 år. Apparater med skum skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll og på utvidet kontroll og service hvert 5 år.

Rådet for vedlikehold av brannslokkemateriell har laget en liste over virksomheter og fagpersoner som kan gjøre en kvalifisert kontroll av slokkeapparatene dine. Listen er tilgjengelig på denne nettsiden: http://www.rvb.no

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Hver boenhet skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier. Heis regnes ikke som rømningsvei. Beboerne har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige, og ikke hindre framkommelighet for brannvesenet eller andre redningsbiler.

Ta kontakt med styret hvis det er oppdaget feil eller mangler på brannvernsutstyret eller rømningsveiene i fellesområdene.

Vedlegg:

1. Sjekkliste for egenkontroll i boenheten
2. Sjekkliste for brannsikkerhet, rømningsveier, brannslokningsutstyr o.l.

1. Sjekkliste for egenkontroll i boenheten

Sjekkliste fylles ut og legges i postkassen til styrets leder, Simon Echmann, oppgang C

Navn:

Oppgang/leilighetsnummer:

Sjekkpunkt	JA	NEI
Bruker du tidsbryter på forbruksapparatene dine etter bruk? Gjelder for eksempel kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.		
Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? Gjelder for eksempel kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.		
Skrur du av TV-apparatet med av/på-knappen hver kveld? Det oppstår ofte feil i slike apparater pga. svikt i loddinger/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie (pga. tordenvær).		
Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte brytere og stikkontakter (slappe «fjærer»), tørre og sprø ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektroinstallatør.		
Er noen av dine panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket? Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Fjern alt som tildekker ovnene. Tørk ALDRI klær på ovnen.		
Har det hendt at du har glemt å skru av platen på komfyren? Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet for å koble ut komfyren hvis du skulle glemme det. Distré/glemske kan ha krav på å få dekket utgiftene til komfyrvakt. Ta kontakt med Hjemmehjelpstjenesten i tilhørende kommune eller bydel for å få en vurdering.		
Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.		
Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn den er beregnet for? Se etter brunsvidde skjermer. En 100W lyspære kan ha en overflatetemperatur på over 200°C!		
Bruker du skjøteledning til annet enn lamper? (F.eks. varmeovner) Dette bør du ikke gjøre. Skjøteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. En skjøteledning skal kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som midlertidig installasjon. Bruker du skjøteledning som fast installasjon kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.		
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Filteret bør renses etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.		
Har du skiftet regulator og slange på gassgrill, varmelampe eller lignende? Slange til gasstank bør skiftes hvert tredje år, regulator bør skiftes hvert femte år. Morkne slanger vil begynne å lekke gass utenfor grillen som kan føre til brann.		
Bruker du pyntemansjetter på stearinlys? Stearinlys er en av de viktigste årsakene til brann. Alltid forviss deg om at lys er blåst ut, og at avstanden fra lyset til lettantennelige gjenstander er trygg.		
Renser du jevnlig sluk? Tette sluk kan føre til dyre vannskader. Det beste er å rense sluket fysisk ved å ta vekk alt som har samlet seg. Unngå å bruke kjemiske midler som avløpsrens, da dette i verste fall kan skade rørene. Sluk som ikke brukes jevnlig kan gå tørre, og resultere i kloakklukt.		

2. Sjekkliste for brannsikkerhet, rømningsveier, brannslokkingsutstyr o.l.

Sjekkliste fylles ut og legges i postkassen til styrets leder, Simon Echmann, oppgang C

Navn:

Oppgang/leilighetsnummer:

Krav/Spørsmål	**JA**	**NEI**
Kontrollpunkter for brannvarsling		
Har du røykvarslere i boligen?		
Er røykvarslerne plassert hensiktsmessig og hørbare fra soverom?		
Er du/dere kjent med kravene til årlig kontroll med røykvarslerne og batteribytte?		
Har du/dere rutiner for jevnlig kontroll av batteri i røykvarslerne		
Kontrollpunkter for brannslokkingsutstyr		
Er det slokkingsutstyr i din bolig?		
Er brannslokkingsutstyret lett tilgjengelig i fellesområdene?		
Kan alle beboere bruke dette utstyret?		
Har du/dere rutiner for jevnlig ettersyn av brannslokkingsutstyret?		
Er du/dere kjent med kravene til kontroll av slokkingsutstyr og vedlikehold brannslokkeapparat?		
Kontrollpunkter for rømningsveier		
Er rømningsluken i balkongen fri for henstilte gjenstander?		
Annet		
Er du/dere kjent med de strenge reglene for oppbevaring av brannfarlige væsker?		
Er loftsboden din/deres merket med leilighetsnummer?		

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Boligsameiet Rostedsgate 12,
15. april 2026 kl. 18.00 Nam Kang, Fredensborgveien 22E, Oslo

---

Følgende seksjoner møtte: 09, 11, 12, 20, 22, 26, 28, 31, 34, 35 og 36. Det ble levert fullmakt fra 08. Til sammen: 12 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kjell Arne Sjåvik

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kjell Arne Sjåvik
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kjell Arne Sjåvik og til å underskrive protokollen ble foreslått Guro Lilleås.
Vedtak: Valgt.

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent.

D) Godkjenning av innkalling og saksliste
Vedtak: Godkjent.

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.
Vedtak: Godkjent med følgende rettelse: «Styremedlemmene består av 1 mann og 2 kvinner. Styreleder orienterte om Norsk Brannvern. Årsmøtet stilte spørsmål angående Wettergren, styreleder opplyser om at det er dialog med dem men har ikke fått noe tilbud og at man bør innhente flere anbud. Årsmøtet stilte også spørsmål om Telia, styreleder orienterte om at innhold som var fjernet nå skal være tilbake.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 55.319,- i overskudd som styret foreslår overføres annen egenkapital.
Vedtak: Vedtatt.

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 55.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Vedtak: Vedtatt.

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2026**

Inkluderer økning av TV/nett til lik faktisk kostnad

Vedtak: Vedtatt. Årsmøtet besluttet å øke felleskostnader/felleskostnader garasje/vedlikeholdskonto med 3,2% fra 01.07.2026. Og å øke felleskostnader tv/nett til lik kostnaden fra 01.07.2026.

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

Ingen mottatte saker som krever vedtak i årsmøtet.
Årsmøtet stilte spørsmål om hvorvidt kommunen skulle selge seg ned i antall seksjoner, det ble da opplyst om at det ville ikke kommunen.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder.
Som styreleder for 1 år ble foreslått Simen Lilleseth Vangen.
Vedtak: Valgt. Ny styreleder får kr. 8000,- + aga per mnd i honorar.

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Ane E. G. Haugen.
Vedtak: Valgt.

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
Som varamedlemmer ble foreslått Anne-Grete Olaussen og Celia Ann Syversen.
Vedtak: Valgt.

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Simen Lilleseth Vangen	valgt 2026 for 1 år
Styremedlem:	Ingeborg Sleipnes Sivertsen	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Ane E. G. Haugen	valgt 2026 for 2 år
Varamedlem:	Anne-Grete Olaussen	valgt 2026 for 1 år
Varamedlem:	Celia Ann Syversen	valgt 2026 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18:45

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kjell Arne Sjåvik/s/
Møteleder/Sekretær

Guro Lilleås /s/
Protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rostedsgate 12,
15. april 2026 kl. 18.00 Nam Kang, Fredensborgveien 22E, Oslo

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og protokollvitne.
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 55.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2026
Se vedlegg. Inkluderer økning av tv/nett til lik faktisk kostnad.

6. SAKER TIL BEHANDLING
Ingen mottatte saker som krever vedtak i årsmøte.

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
B) Valg av varamedlemmer

OSLO, 31. MARS 2026

FOR STYRET I
SAMEIET ROSTEDSGATE 12

Kate Gry Røed

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

BOLIGSAMEIET ROSTEDSGATE 12

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Boligsameiet Rostedsgate 12, gnr. 208, bnr. 570 org. nr.: 975 490 300 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 36 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.03.1986. Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Hakon Refsum	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Ingeborg Sleipnes Sivertsen	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Celia Syversen	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Ane Grasmo Haugen	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Anne-Grete Olaussen	valgt 2025 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS. Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon v/Lill-Ann Monge

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 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 forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- Gjennomført arbeid det påtroppende styret ble pålagt, - opprydning av fellesareal i kjelleren og iverksatt tiltak for å forebyggende opphopning
- Fikset og malt deler av fasaden mot gaten, samt gitterporten og portrommet.
- Gjennomført dugnad.
- Ellers løst fortløpende problemstillinger

6. Overdragelser/eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 5 eierskifter. Seksjon 11 med overtagelse 25.03.2025, snr. 12 med overtagelse 01.04.2025, snr. 27 med overtagelse 01.04.2025, snr. 29 med overtagelse 01.06.2025 og snr. 30 med overtagelse 15.08.2025.

OSLO, 09. FEBRUAR 2026

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET ROSTEDSGATE 12

Hakon Refsum/s/ Celia Syversen/s/ Ingeborg Sleipnes Sivertsen/s/

SAMEIET ROSTEDSGATE 12

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 089 156	1 089 156	1 017 732
Felleskostnader garasje		45 360	45 360	44 352
Fellesanlegg tv/nett		189 448	168 912	168 912
Vedlikeholdskonto		257 088	257 088	240 144
Inntekt El-bil lading		2 898	0	25 074
Viderefakturering miljøgebyr		1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 584 950**	**1 560 516**	**1 496 214**
DRIFTSUTGIFTER				
Styrehonorar inkl. aga	**2**	62 755	62 755	62 755
Strøm		44 156	110 000	77 438
Drift/Vedlikehold	**4**	348 897	250 000	222 968
Heis		22 416	0	0
Fellesanlegg tv/nett		237 432	230 000	223 221
Egenandel forsikring		22 000	0	0
Forretningsførsel		88 891	88 350	84 144
Revisjon	**3**	8 688	10 000	8 625
Vaktmester/renhold		107 848	107 000	113 386
Andre driftskostnader	**5**	52 434	50 000	44 919
Forsikringer		117 148	117 500	96 902
Kommunale avgifter		444 139	491 800	409 825
SUM DRIFTSUTGIFTER		**1 556 803**	**1 517 404**	**1 344 184**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**28 147**	**43 111**	**152 030**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		16 407	0	6 630
Kundeutbytte Gjensidige		10 765	10 000	9 803
Rentekostnader		0	0	0
FINANSPOSTER		**27 172**	**10 000**	**16 433**
ÅRETS RESULTAT	**6**	**55 319**	**53 111**	**168 463**

Dokument-ID 092221155557573918342 Signert SFA, HR, CAS, ISS

SAMEIET ROSTEDSGT. 12

BALANSE	NOTE	2025		2024	
Restanse fellesutgifter			32		0
Andre fordringer - Gjensidige erstatning port			74 790		
Forsk bet Telia,Gjensidige,Anticimex, Otis			401 037		353 454
Bank			585 674		619 918
Sum omløpsmidler			**1 061 533**		**973 372**
SUM EIENDELER			**1 061 533**		**973 372**
Egenkapital		726 669		558 205	
Årets resultat		55 319	**781 988**	168 463	**726 669**
Sum langsiktig gjeld			**0**		**0**
Forskuddsbet.fellesutg.			80 949		55 650
Avsatt styrehonorar/aga			62 700		62 700
Leverandørgjeld			135 897		128 353
Sum korts.gjeld			**279 546**		**246 703**
SUM EGENKAP./GJELD			**1 061 533**		**973 372**

Sted: Oslo Dato:

Håkon Refsum
Styreleder

Celia Syversen
Styremedlem

Ingeborg Sleipnes Sivertsen
Styremedlem

Dokument-ID 092221155557573918342 Signert SFA, HR, CAS, ISS

SAMEIET ROSTEDSGT. 12

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 *Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak*

NOTE 2 LØNN, STYREHONORAR, ARB.G.AVG.

Styrehonorar, utbetalt	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755
Sum	**62 755**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette avtale om obligatorsik tjenestepensjon, i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon

NOTE 3 REVISJON

Kostnadsført revisjonshonorar 2024	8 688

NOTE 4 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Current Eco AS - El-bil lading	711
1 Hjelpende Hånd - Avfallstjenester	6 764
Oslo kommune Bymiljøetaten - Miljøgebyr	1 000
1 Hjelpende Hånd - Regningsarbeid og innkjøp	35 006
Utlegg Celia - Billedrammer heisen	220
Norsk Hagefirma - Div hagearbeid	33 125
Mr Malik Renholdsservice AS - Hovedrengjøring. Faktura fra 2024,ikke mottatt tidligere	70 621
Aqua Renhold AS - Vinduspuss	5 625
Port Øst AS - Demontert og byttet motor	31 500
Utlegg Sivertsen - Dugnad	3 520
Utlegg Refsum - Leie varebil, benker og sykkelstativ	9 875
Norsk innbruddssikring Oslo AS - Service dørautomatikk port	3 275
1 Hjelpende Hånd AS - Grønt mai-sept 2025	7 671
Norsk Brannvern - Serviceavtale	16 200
Norsk innbruddssikring Oslo AS - Byttet dørautomatikk gitterport	21 463
Utlegg Refsum - Styremøte	544
Wettergren Fasade AS - Oppussing av sokkel etg	88 313
Port Øst AS - Transport og rep av port	86 790
Gjensidige - Erstatning port	-74 790
Utlegg Refsum - Krakker til oppganger	207
Utlegg Refsum - Julelys og oppbevaringsboks	1 257
Sum	**348 897**

NOTE 5 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Service avtaler - Anticimex/Rørlegger-Sentralen AS/Stopp Tagging	30 468
Husiernes Landsforbund	3 200
Domene	2 245
Utlegg årsmøtet	3 800
Portal	3 750
Bankgebyrer	8 971
Sum	**52 434**

NOTE 6 KONTANTSTRØMANALYSE

Arbeidskapital 01.01.	726 668
Årets resultat	55 319
Arbeidskapital 31.12.	**781 987**

Dokument-ID 092221155557573918342 Signert SFA, HR, CAS, ISS

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573918342

Dokument

024_Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-27 12:05:48 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-04-07 11:45:46 CEST (+0200)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA) Stender Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2026-03-27 12:05:49 CET (+0100)	**Hakon Refsum (HR)** Boligsameiet Rostedsgate 12 hakon-refsum@hotmail.com +4747820661 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-30 18:32:33 CEST (+0200)
Celia Ann Syversen (CAS) Boligsameiet Rostedsgate 12 celiasyv@gmail.com +4795259492 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-27 12:19:51 CET (+0100)	**Ingeborg Sleipnes Sivertsen (ISS)** Boligsameiet Rostedsgate 12 ingeborg.s.sivertsen@gmail.com +4748005737 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-04-07 11:45:46 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt 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

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Sameiet Rostedsgt.12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Sameiet Rostedsgt.12 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.55 319. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 07.04.2026

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

SAMEIET ROSTEDSGATE 12

BUDSJETT	2026	
DRIFTSINNTEKTER		
Felleskostnader	1 089 156	
Felleskostnader garasje	45 360	
Fellesalegg tv/nett	265 620	*
Vedlikeholdskonto	257 088	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 657 224**	
DRIFTSUTGIFTER		
Styrehonorar inkl. aga	62 755	
Strøm	100 000	
Drift/Vedlikehold	250 000	
Heis	30 000	
Fellesanlegg tv/nett	265 620	*
Forretningsførsel	93 008	
Revisjon	10 000	
Vaktmester/renhold	112 350	
Andre driftskostnader	60 000	
Forsikringer	127 700	
Kommunale avgifter	532 967	**
SUM DRIFTSUTGIFTER	**1 644 400**	
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**12 824**	
FINANSPOSTER		
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	10 000	
Rentekostnader	0	
FINANSPOSTER	**10 000**	
ÅRETS RESULTAT	**22 824**	

* Øke til å være lik kostnaden
** Økt 20%

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Boligsameiet Rostedsgt. 12

Dato, den ……

.....	.....	…….
Underskrift seksjonseier	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ROSTEDSGT. 12

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 10.09.2018 i medhold av lov

om eierseksjoner 16.juni 2017 nr.65

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Rostedsgate 12 (heretter sameiet) består av 34 boligseksjoner, felles Garasjeanlegg og 1 næringsseksjon, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 28.02.87, tinglyst den 12.03.86.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 208 bnr. 570 i Oslo kommune, med felles anlegg av enhver art.

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

Garasjeplass kan kun eies av fysiske eller juridiske personer som eier minst en seksjon i sameiet.

2.2. Begrensninger i muligheter til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Offentlige institusjoner, som nevnt i eierseksjonslovens § 24, kan ikke eie mer enn 10 prosent av sameiets leiligheter.

2.3 Seksjonseiernes bruksrett

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt. Innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

2.4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5 Systemnøkkel

Ved behov for ekstra systemnøkkel skal seksjonseier bestille denne via styret. Det er ikke tillatt å kopiere systemnøkkelen.

Ved utleie av garasjeplass skal det ikke utleveres systemnøkkel til leietaker.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

§ 4 PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon og garasjeplass må meldes til styret for registrering.
Den enkelte seksjonseier skal varsle styret ved utleie av bruksenheten. Varselet skal inneholde navn og kontaktinformasjon til leietaker. Det skal sendes nytt varsel ved bytte av leietaker.

§ 6 VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) Terrasse/balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Skader som oppstår ved ut- eller innflytting, skal dekkes av de som forårsaker skaden.

Kostnader til reparasjon av skader på sameiets fellesarealer som forårsakes av hærverk av den enkelte sameier, eller noen i hans/hennes husholdning eller hans/hennes leietagere, og som ikke dekkes av sameiets forsikringsselskap, må i sin helhet bekostes av sameieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Rømningsluken i balkongen skal være fri for henstilte gjenstander.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6.3 Bygningsmessige arbeider
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasaden, endring av utvendige farger etc. kan ikke skje uten forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

6.4 Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Seksjonseier og sameiet har erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold i henhold til eierseksjonslovens § 34, § 35 og § 36.

§ 7 MISLIGHOLD

7.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

7.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse

kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 STYRET

8.1 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for to år om gangen. 2 styremedlemmer velges for to år, slik at en er på valg hvert år.
2 varamedlemmer velges for 1 år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

8.2 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.4 Styrets representasjonsadgang og ansvar
I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.
Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

8.5 Om styremøtet
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 9 ÅRSMØTET

9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 9.2.

9.5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsmelding
- Revidert regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 9.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 9.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.8 Møteledelse
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

9.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet
Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jf. Eierseksjonsloven § 51.

9.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

9.12 Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Revidert regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i henhold til regnskapsloven.

§ 11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter punkt 7.1 og 7.2 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR STYRET

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

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ROSTEDSGATE 12

Vedtatt på konstituerende sameiermøte, 9.april 1987, senest endret 27. april 2021

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og den som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden, skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjen og barnas lekeplass. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes.

6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene, trapper eller øvrige fellesarealer. Sykler plasseres på anvist plass, og sportsutstyr og lignende i bodene. Særskilte unntak skal gjøres med godkjennelse fra Styret, og eiendeler skal merkes med navn og telefonnummer. Personlige eiendeler plassert i fellesarealer uten godkjenning vil bli kastet på eiers regning.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dette inkluderer også markiser eller annen solavskjerming iht. vedtektene pkt. 6.3

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett eller annet hardt belegg i leilighetene, skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

10. Dersom det skal gjøres oppgradering av toalett med avløp eller det elektriske må dette varsles styret, i tilfelle sameiet forbereder oppgradering av rørsystem eller det elektriske anlegget.

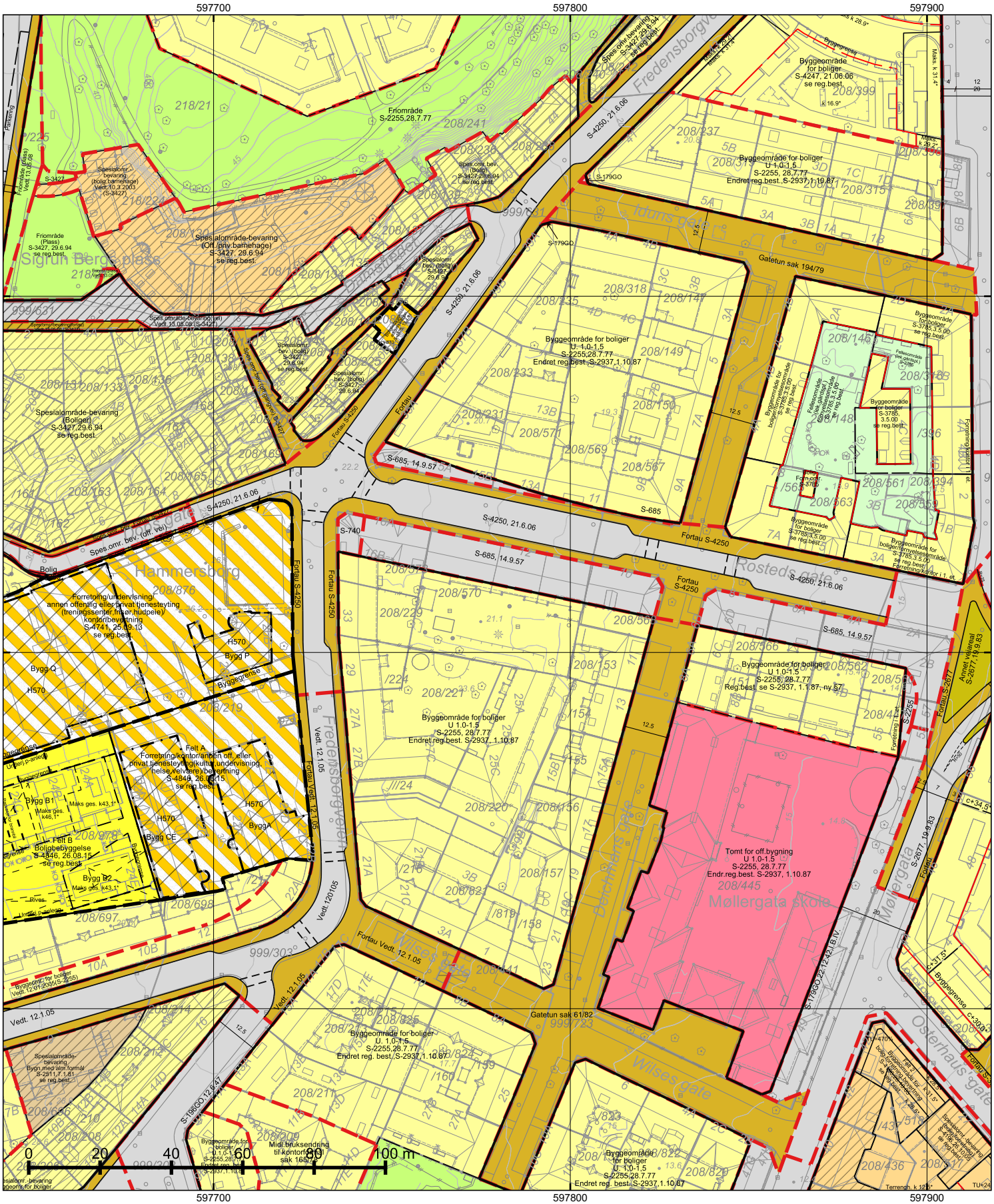
11. Alt ballspill skal foregå uten ulempe for beboerne.

12. Ved støyende arbeid/selskapeligheter e.l. må det henges opp nabovarsel på tavle i oppgangene, 3-5 dager før. Varselet skal inneholde informasjon om hva det gjelder, hvem som er ansvarlig (med telefonnummer), hvor det gjelder og varighet. Husordensreglenes punkt 7 gjelder uansett.

13. Det tillates ikke oppbevaring av personlige eiendeler i garasjen, med unntak av utstyr relevant for bilhold.

14. Beboere plikter å holde skilter for ringeklokke og postkasse oppdatert. Skilter skal bestilles gjennom Styret/vaktmester for å sikre en helhetlig profil. Det tillates ikke å bestille/lage egne skilter, eller gjøre manuelle modifikasjoner på eksisterende skilt. Postkasser skal holdes fri fra klistremerker, med unntak av standard «nei til reklame»-skilt. Ved endringer i forbindelse med inn/utflytting, meldes dette til Styret/vaktmester.

15. Avfall skal kastes i egnede avfallsbeholdere. Dette inkluderer avfall i fellesarealer, utearealer, garasjerom og trappeoppganger. Særlig hensyn bør tas fra balkonger, slik at avfall ikke blåser eller blir kastet mot utearealer. Dette inkluderer sigarettsneiper o.l.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

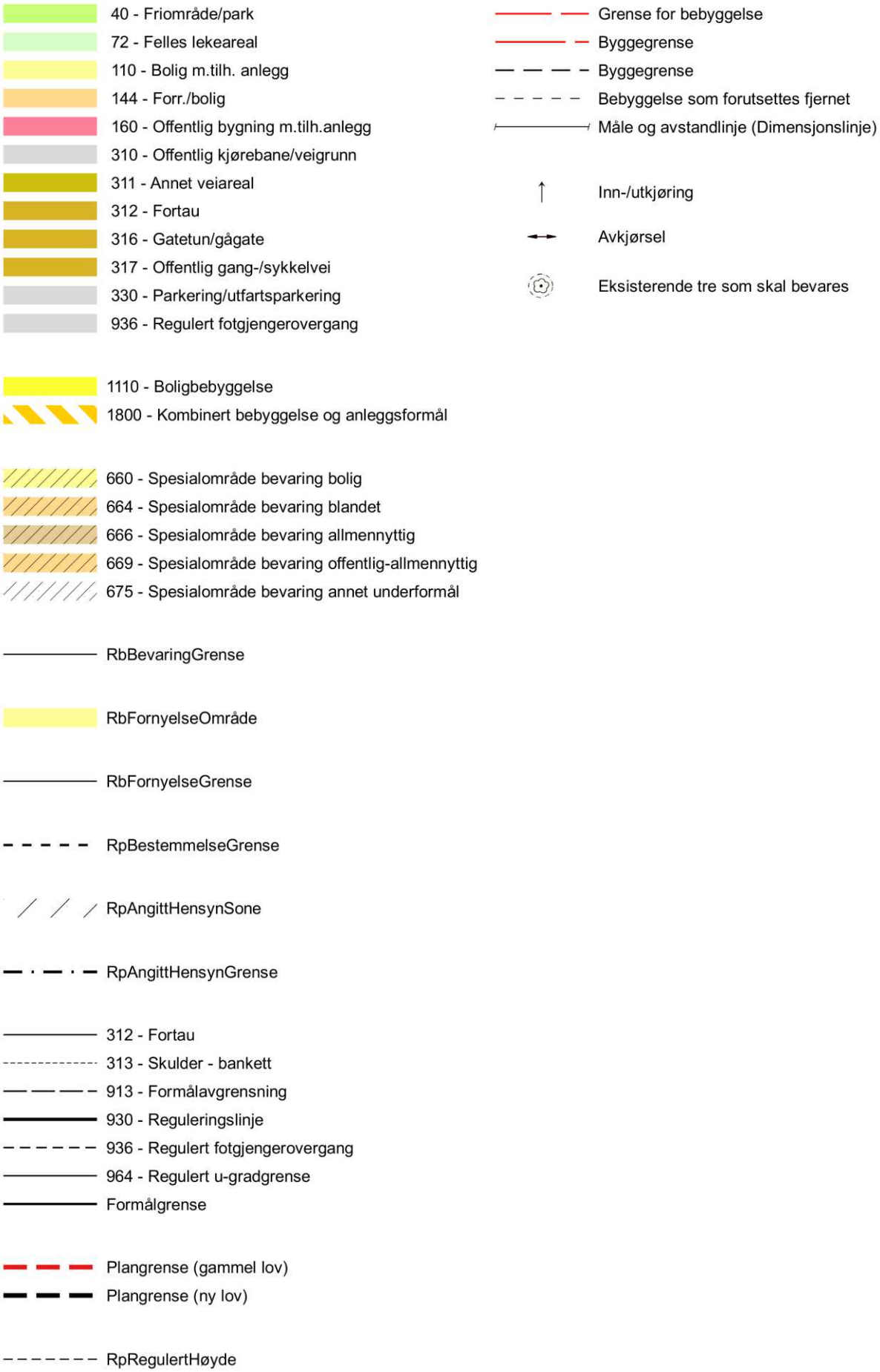
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

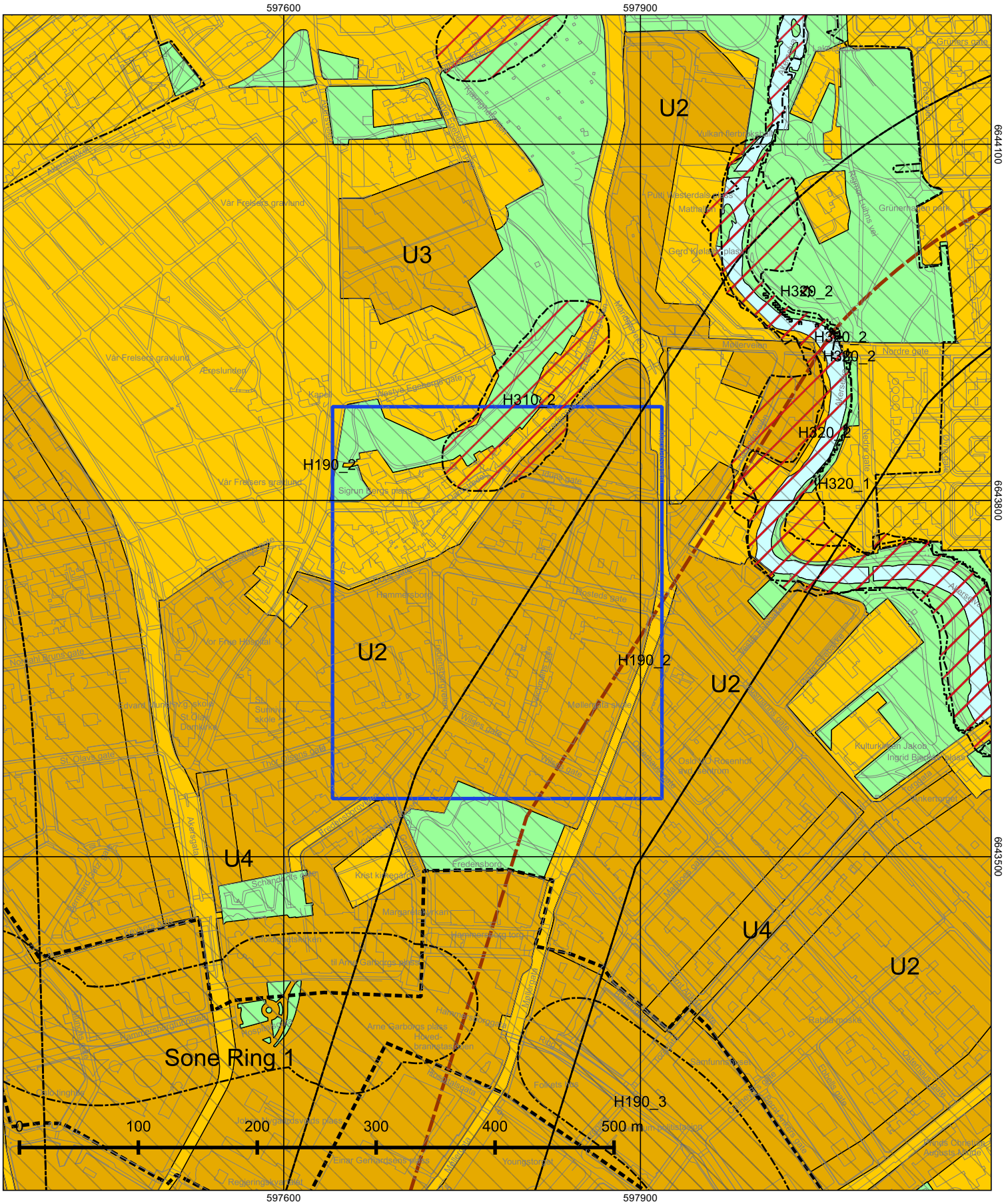
PlottID/Best.nr: 158738/ 86533973
Deres ref.:
Adresse: Rosteds gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/570

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158738/86533973
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-685

Regulering av Hausmannsgate og Rostedsgate mellom Lakkegata og Fredensborgveien, Oslo.

S-685 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.09.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195701418

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V201089, V191297

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533973
Deres ref: 9250603

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 570.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 208, bnr. 570.

GNR. 208 BNR. 570

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1890.

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

1506 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

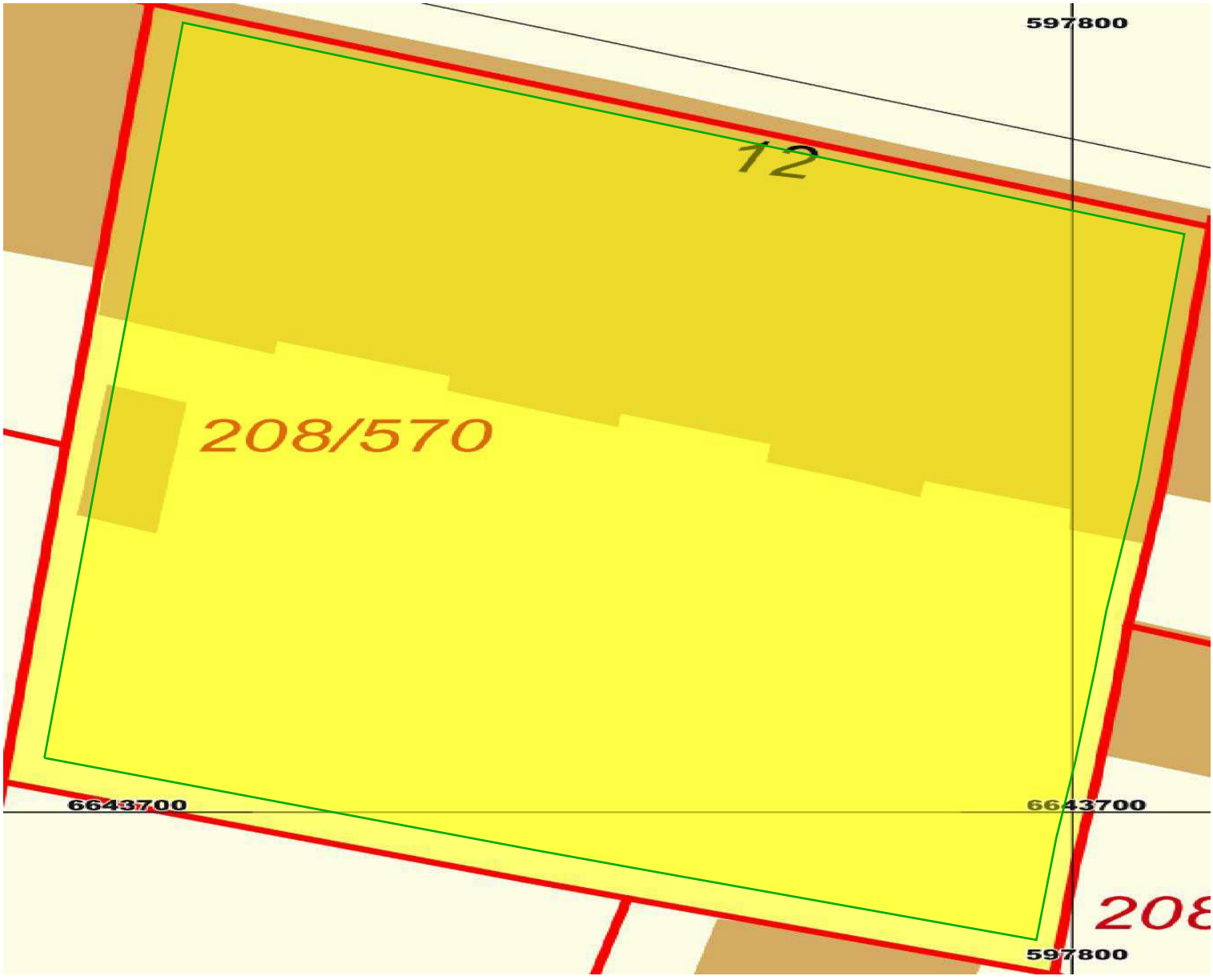
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 60 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 25.nov.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Rosteds gate 12 og 14.

Journalnr.
85/816

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14.11.88

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5.

Byggemelder
Ark. Anders Krog, Skjoldvn. 25, 0881 OSLO 8.

Ansvarshavende
Petter Plassbak, c/o Byggholt A/S, Bærumsvn. 473, 1351 RUD.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

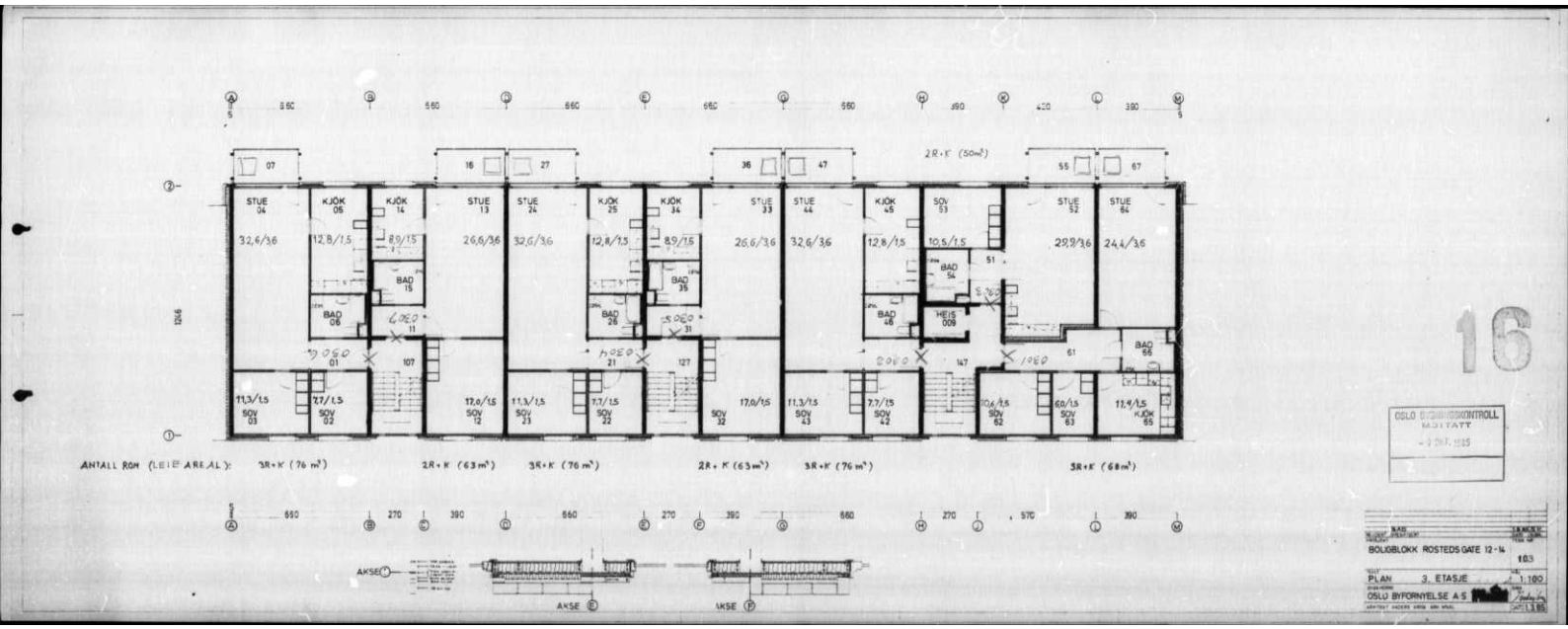
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. 6-14. ANDVORD.



16

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-4 OKT. 1985

BOLIGBLOKK ROSTEDS GATE 12-14

163

PLAN 3. ETASJE 1:100

OSLO BYFORNYELSE A/S

13.85

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (85/816)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rostedsgt.12-14		86/224

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedregt.8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

A/S Norsk Viftefabrikk
Ole Deviks vei 10

0603 OSLO 6

THE/tfn
Dato 2.mars 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 208 Bnr.: 570 Fnr.: Snr.: 18

Adresse(r):

Gateadresse:	Rosteds gate 12
Gatenr:	15999
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0178 OSLO
Bydel:	4 ST.HANSHAUGEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:31.05.2026 kl. 11.15

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1156693-1/200	HJEMMEL TIL
29.02.2024 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

1986/16608-3/105 12.03.1986	ERKLÆRING/AVTALE
	PANTERETT TIL SAMEIET
	FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER KJØPESUM
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1097565-1/200 17.12.2013 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/354664-1/200 23.04.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1890/990734-1/105 11.09.1890 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 570

1893/993033-1/105 02.05.1893 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 570

1937/304706-1/105 26.10.1937 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 570

1937/305647-1/105 20.12.1937 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 570

1985/60655-1/105 03.10.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 570

1986/13449-1/105 26.02.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 570

GRUNNDATA

1985/992771-1/105 14.06.1985 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

gnr 208 bnr 572
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1986/16608-76/105 12.03.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/2898
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
36 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
1991/808-1/105 07.01.1991 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 220
Rett til adkomst, vedl.h.plikt til
utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke
slettes uten samtykke
fra Oslo Komme v/dir. for
Eiendom og Utbygging
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1993/3463-1/105 22.01.1993 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 208 BNR: 220
Ang. Gårdsrom
Rett til å annlegg og vedlikehold
av tekniske ledninger
m/fl. best.
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for
etat for eiendom og utbygging.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

DAGBOKFØRT

12.MRS.86 016608

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Boks 2070 Grynerløkka 0505 Oslo 5	372115

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	208	570		OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn: Oslo Byfornyelse A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.898	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	G	569	21	B	63
2	N	37	22	B	76
3	B	53	23	B	68
4	B	76	24	B	50
5	B	48	25	B	76
6	B	76	26	B	63
7	B	48	27	B	76
8	B	76	28	B	63
9	B	68	29	B	76
10	B	50	30	B	68
11	B	76	31	B	50
12	B	63	32	B	57
13	B	76	33	B	54
14	B	63	34	B	76
15	B	76	35	B	118
16	B	68	36	B	76
17	B	50	37		
18	B	76	38		
19	B	63	39		
20	B	76	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.898

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

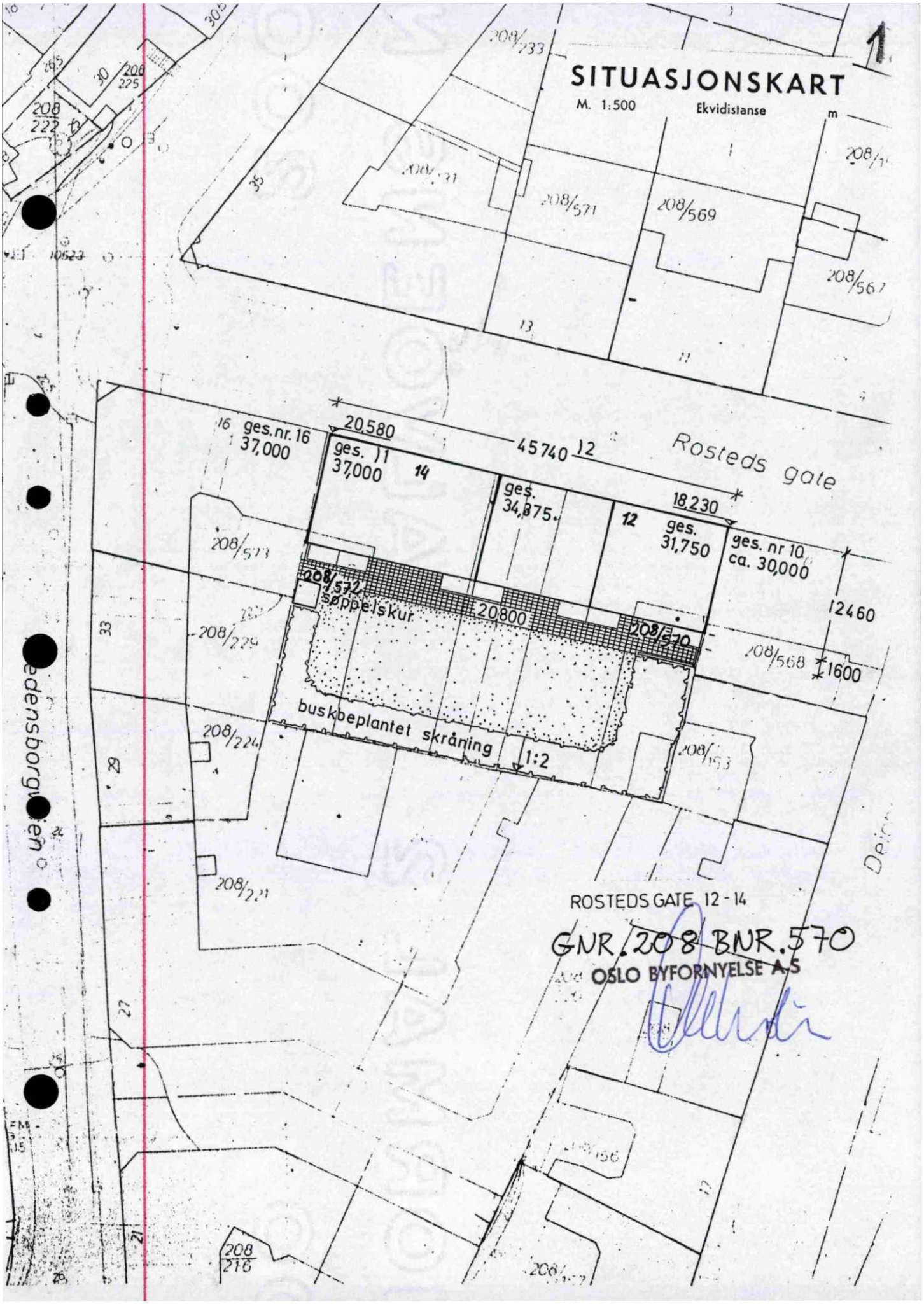
7. Supplerende tekst

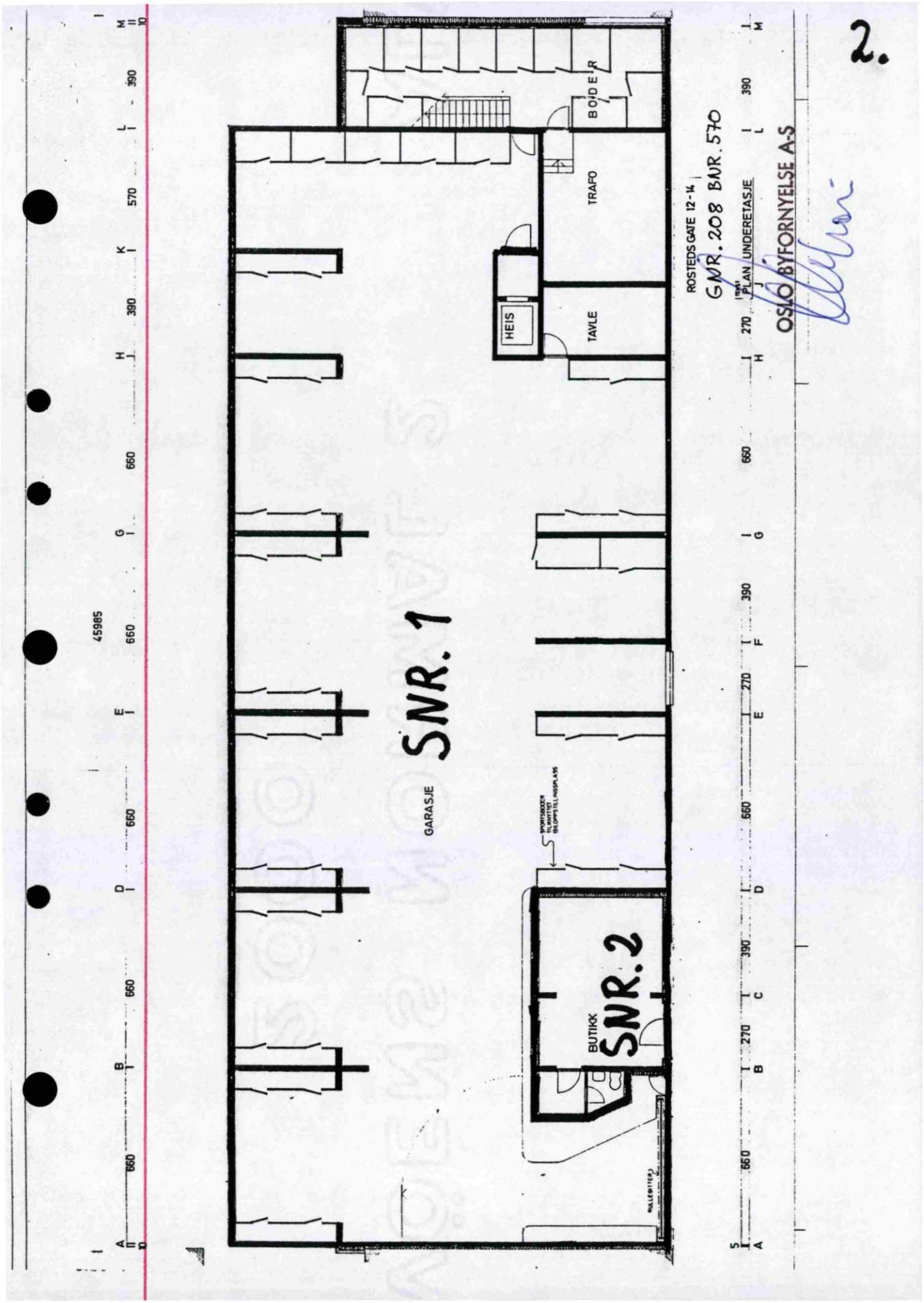
Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter forbeholdes boligsameiet panterett stor kr.10.000,-- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

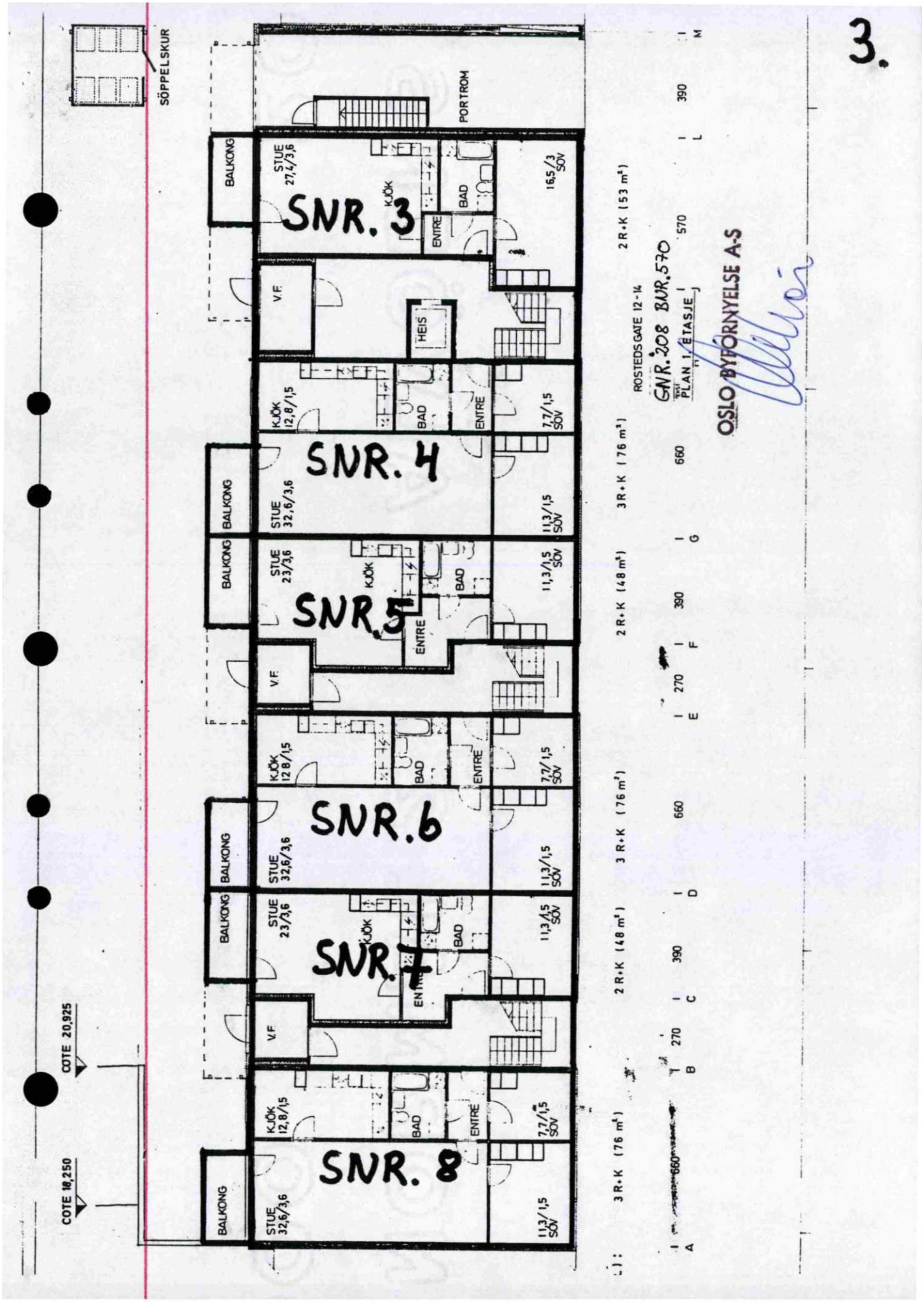
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
28.02.86	OSLO BYFORNYELSE A-S OLE LØKEN
Sted OSLO	

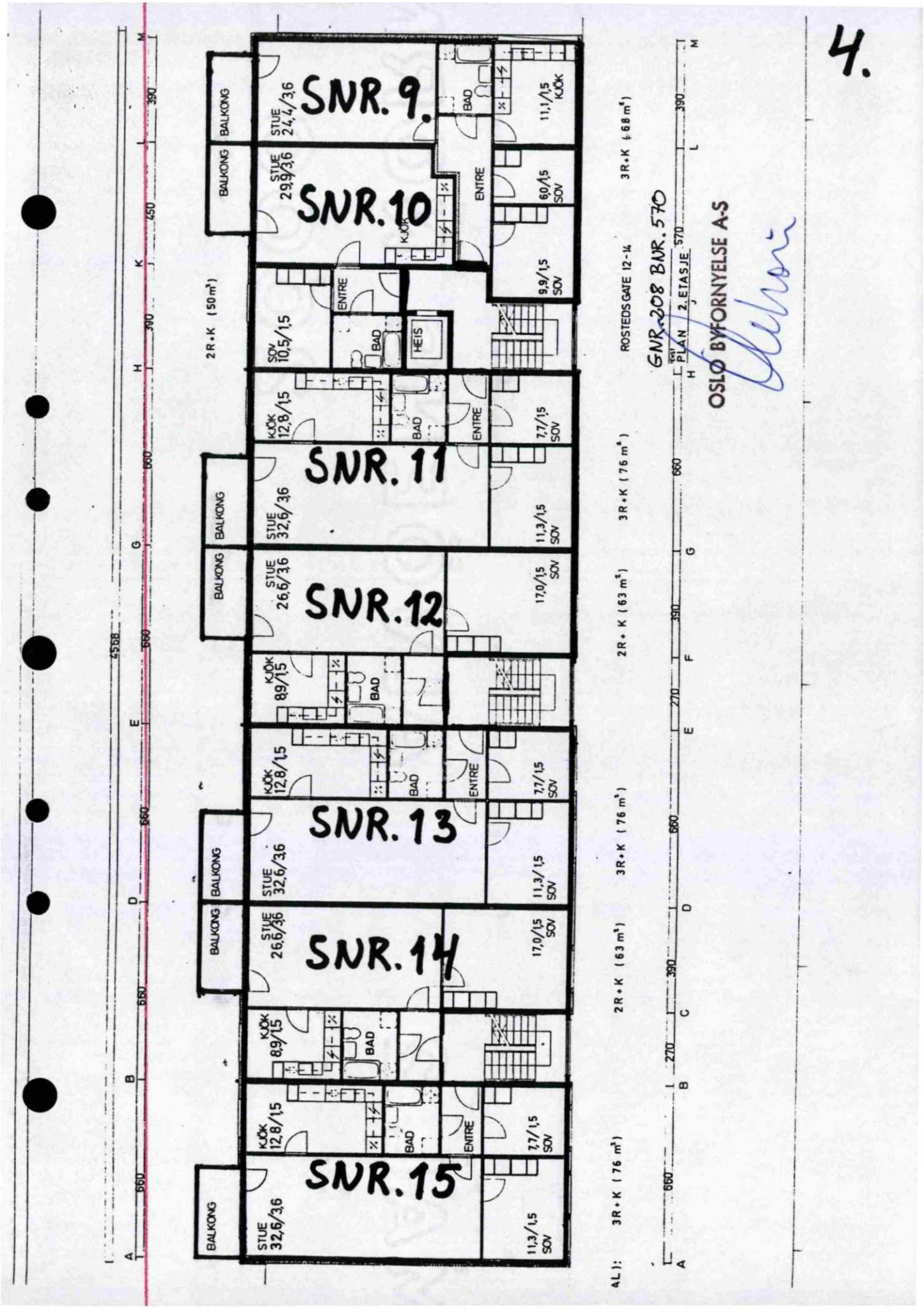
Tinglysingsstempel

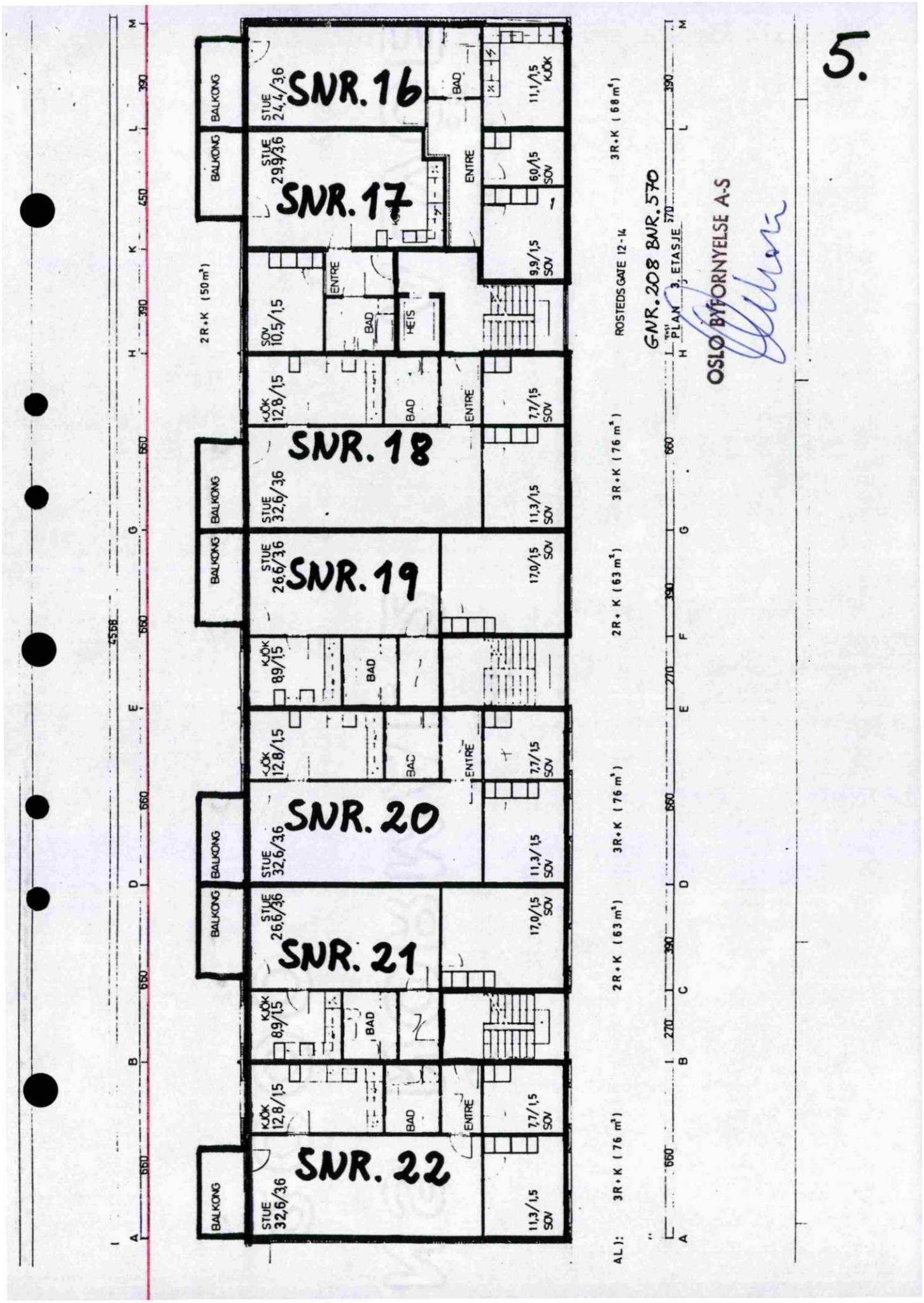
Korrekt kopi bevitnes
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT

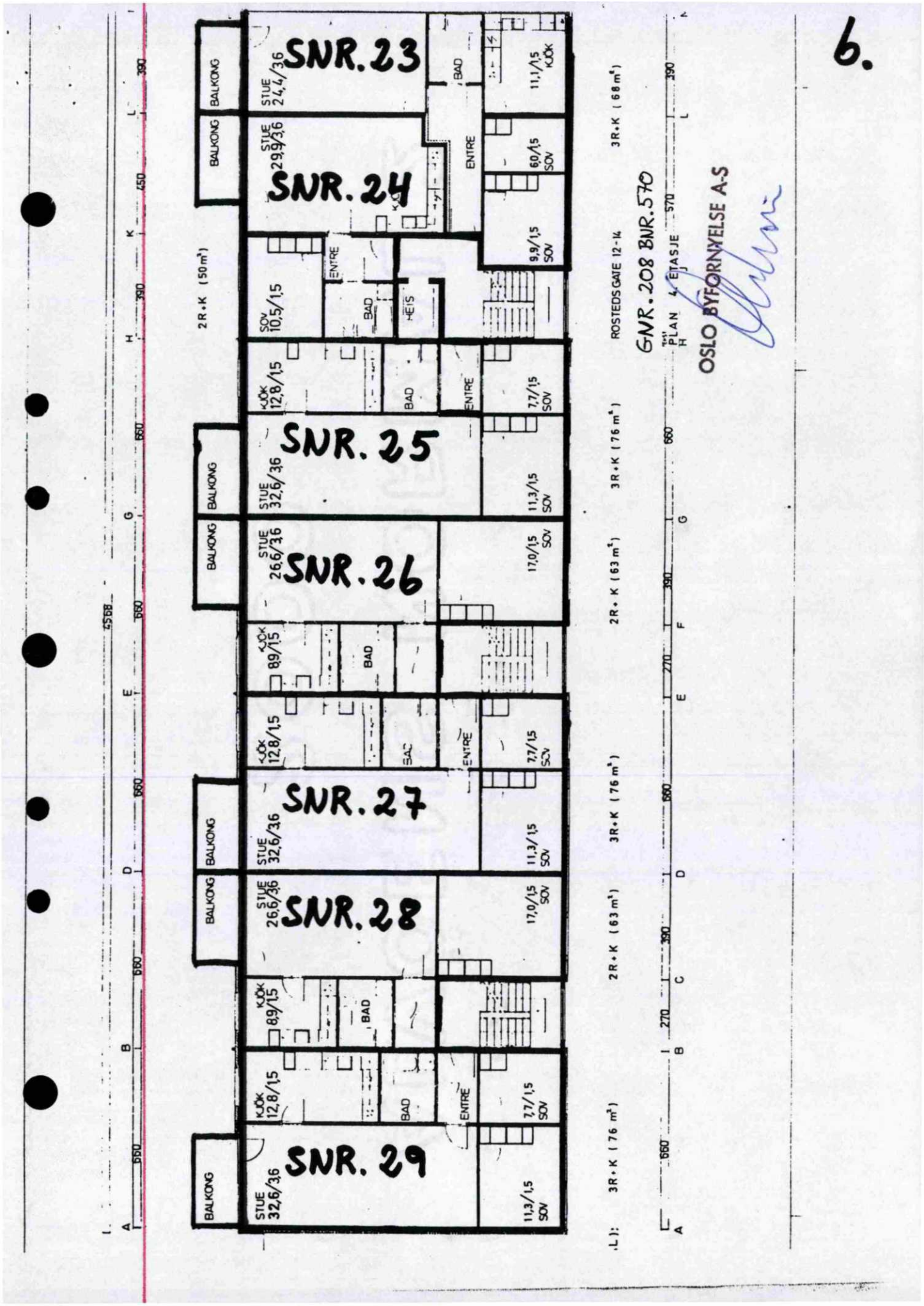

SITUASJONSKART
M. 1:500
Ekvidistanse
m
1
Rosteds gate
ges.nr. 16
37,000
20,580
ges. 11
37,000
14
45740
12
ges.
34,875.
18,230
12
ges.
31,750
ges. nr 10
ca. 30,000
208/573
208/572
søppelskur
20,800
208/570
12460
208/568
1600
208/229
33
buskbeplantet skråning
1:2
208/224
29
208/223
27
208/216
Edensborgveien
ROSTEDS GATE 12 - 14
GNR. 208 BNR. 570
OSLO BYFORNYELSE A.S

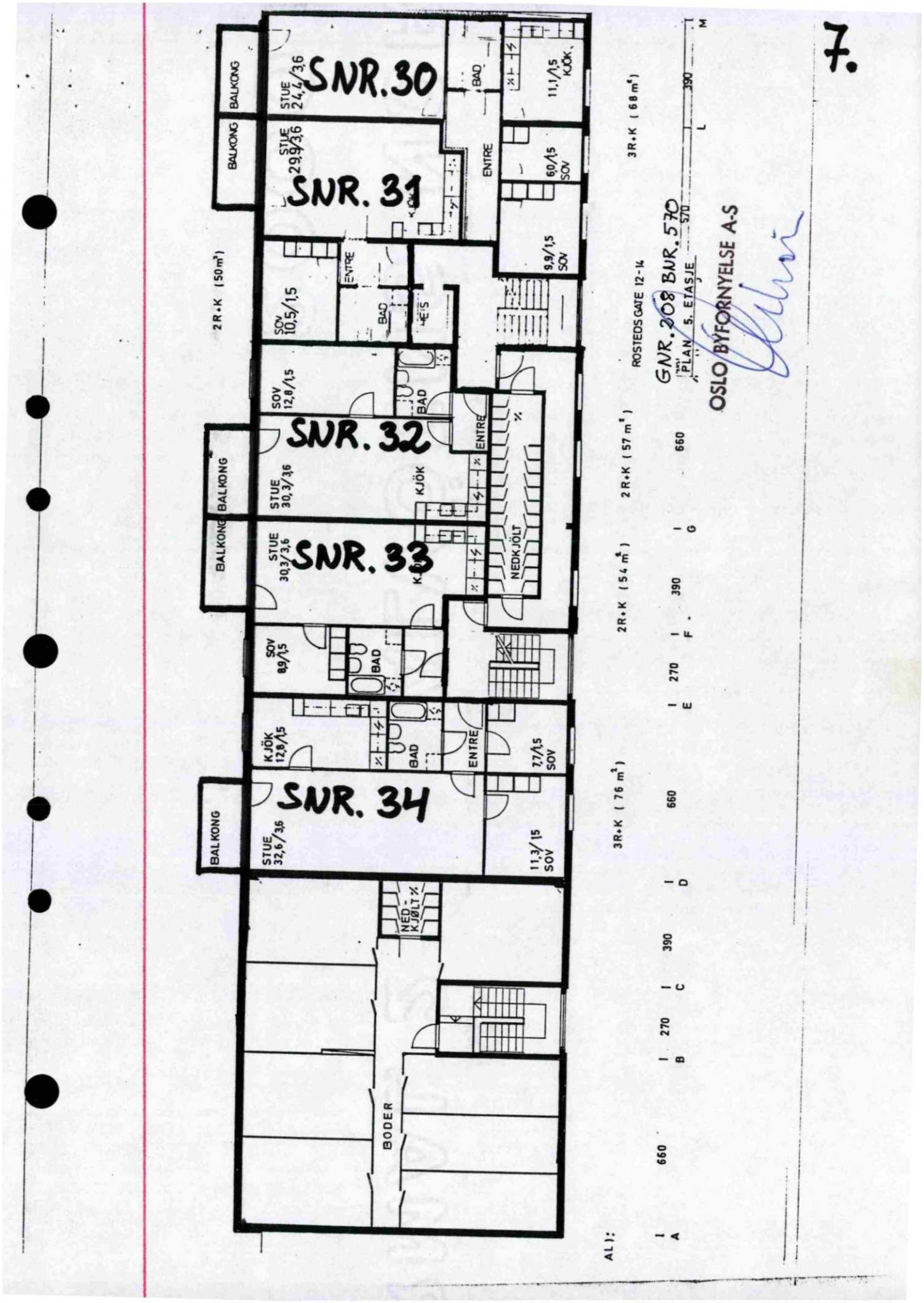

2.
ROSTEDS GATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
PLAN UNDERETASJE
OSLO BYFORNYELSE A-S
SNR. 1
GARASJE
TRAFO
HEIS
TAVLE
BODER
BUTIKK
SNR. 2
45985

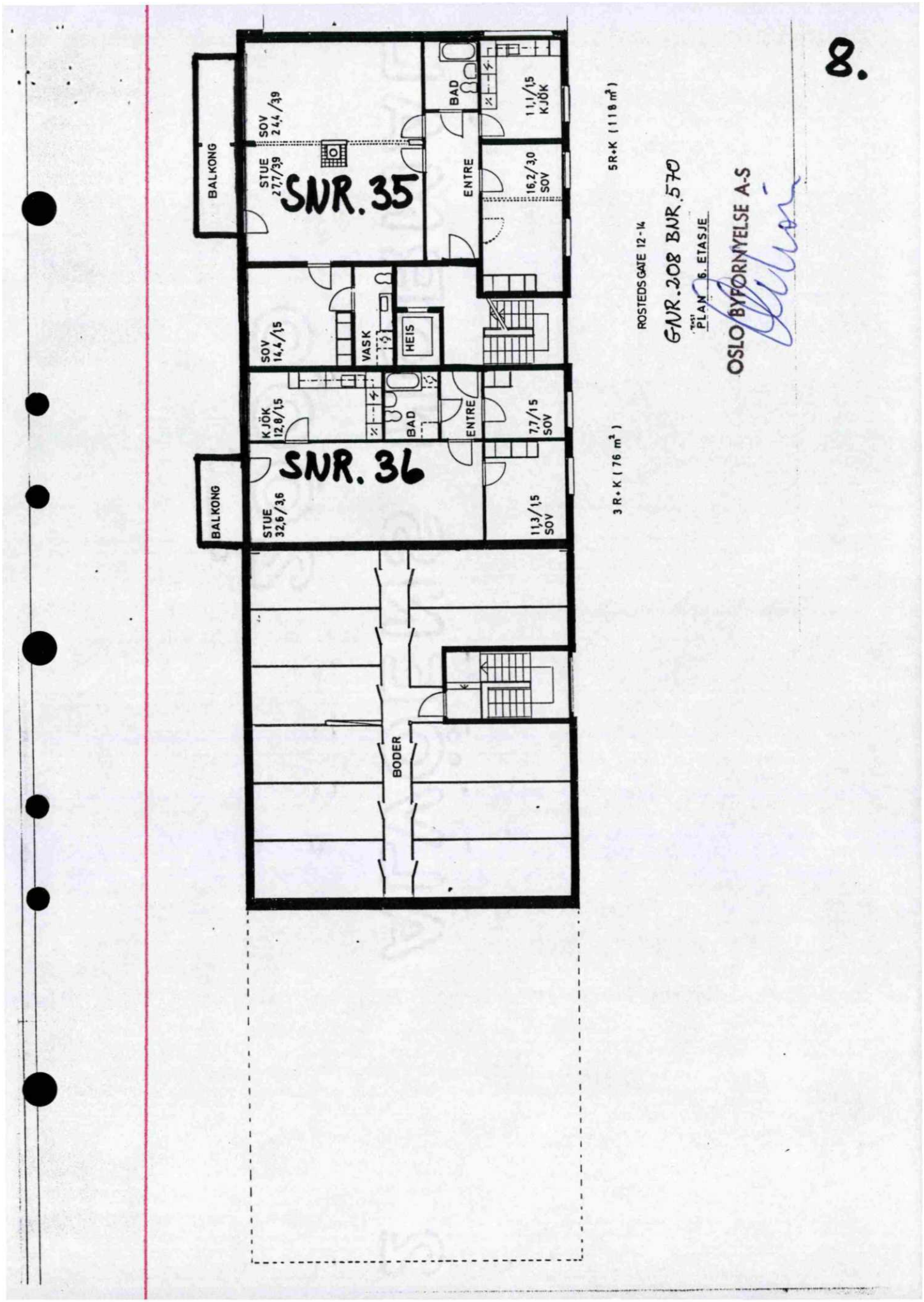

3.
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8
PORTROM
SØPPELSKUR
BALKONG
STUE 27,4/3,6
KJØK
BAD
ENTRE
16,5/3 SOV
V.F.
HEIS
KJØK 12,8/1,5
7,7/1,5 SOV
STUE 32,6/3,6
11,3/1,5 SOV
STUE 23/3,6
2 R+K (53 m²)
3 R+K (76 m²)
2 R+K (48 m²)
ROSTEDSGATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
PLAN 1. ETASJE
OSLO BYFORNYELSE A-S
COTE 20,925
COTE 18,250
390
570
660
270

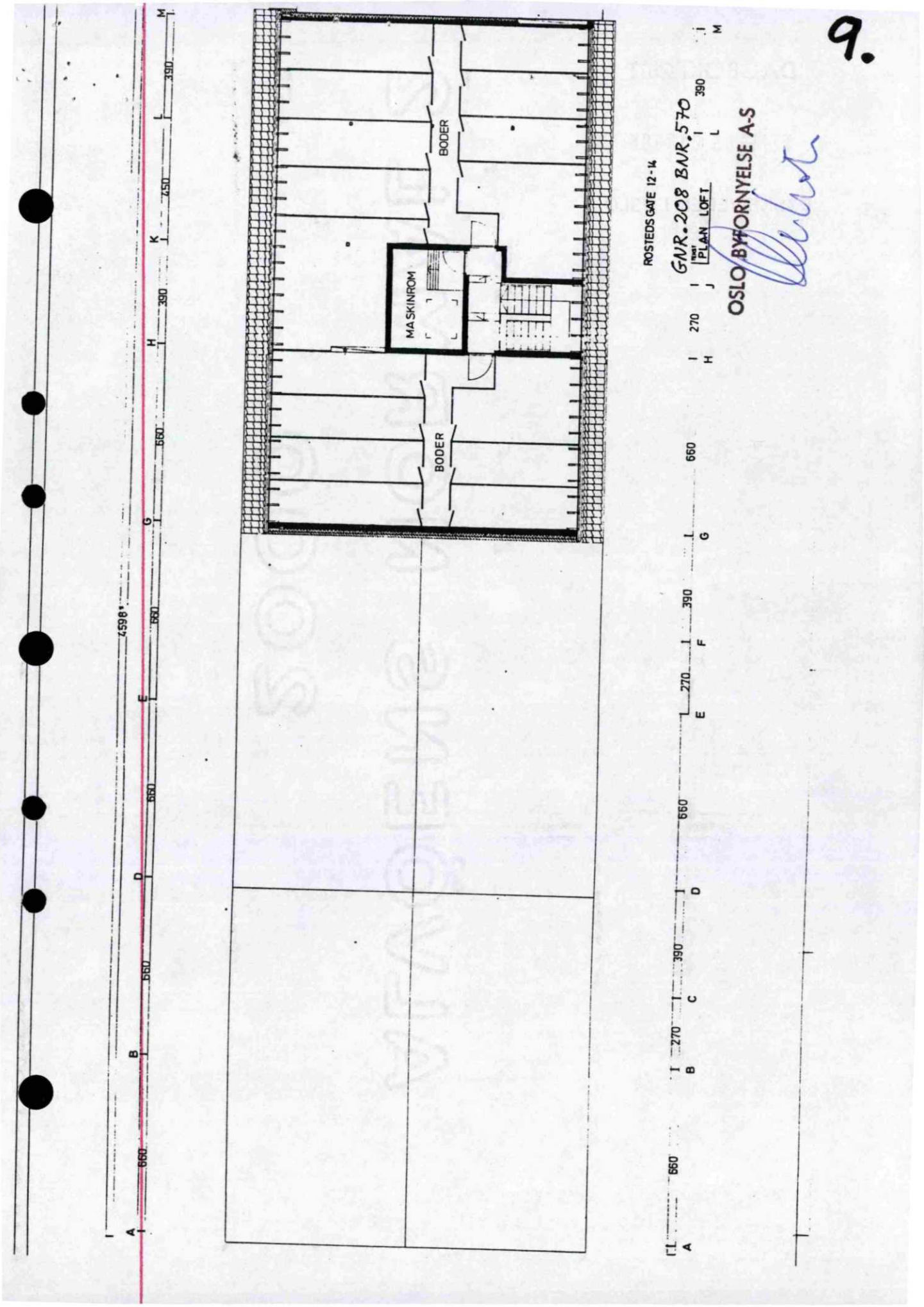

4.
SNR. 9.
SNR. 10
SNR. 11
SNR. 12
SNR. 13
SNR. 14
SNR. 15
BALKONG
STUE 24,4/3,6
STUE 29,9/3,6
STUE 32,6/3,6
STUE 26,6/3,6
KJØK 12,8/1,5
KJØK 8,9/1,5
BAD
ENTRE
HEIS
SOV 10,5/1,5
6,0/1,5 SOV
9,9/1,5 SOV
7,7/1,5 SOV
11,3/1,5 SOV
17,0/1,5 SOV
11,1/1,5 KJØK
2R+K (50 m²)
2R+K (63 m²)
3R+K (76 m²)
3R+K (68 m²)
ROSTEDS GATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
2. ETASJE
1. PLAN
OSLO BYFORNYELSE A-S


5.
GNR. 208 BNR. 570
OSLO BYFORNYELSE A-S
ROSTEDS GATE 12-14
3. ETASJE
SNR. 16
SNR. 17
SNR. 18
SNR. 19
SNR. 20
SNR. 21
SNR. 22
BALKONG
STUE 24,4/3,6
STUE 29,9/3,6
STUE 32,6/3,6
STUE 26,6/3,6
KJØK 12,8/1,5
KJØK 8,9/1,5
BAD
ENTRE
HEIS
SOV 10,5/1,5
9,9/1,5 SOV
6,0/1,5 SOV
11,1/1,5 KJØK
7,7/1,5 SOV
11,3/1,5 SOV
17,0/1,5 SOV
2 R + K (50 m²)
2R + K (63 m²)
3R + K (76 m²)
3R + K (68 m²)


6.
SNR. 23
SNR. 24
SNR. 25
SNR. 26
SNR. 27
SNR. 28
SNR. 29
BALKONG
STUE 24,4/3,6
STUE 29,9/3,6
STUE 32,6/3,6
STUE 26,6/3,6
KJØK 11,1/1,5
SOV 6,0/1,5
SOV 9,9/1,5
ENTRE
BAD
HEIS
KJØK 12,8/1,5
SOV 10,5/1,5
SOV 7,7/1,5
SOV 11,3/1,5
SOV 17,0/1,5
KJØK 8,9/1,5
2 R • K (50 m²)
2 R • K (63 m²)
3 R • K (76 m²)
3 R • K (68 m²)
ROSTEDS GATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
PLAN 4. ETASJE
OSLO BYFORNYELSE A-S


7.
SNR. 30
SNR. 31
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 34
BALKONG
STUE 24,4/3,6
STUE 29,9/3,6
STUE 30,3/3,6
STUE 32,6/3,6
BAD
ENTRE
KJØK
SOV 10,5/1,5
SOV 12,8/1,5
SOV 8,9/1,5
KJØK 12,8/1,5
SOV 7,7/1,5
SOV 11,3/15
11,1/1,5 KJØK.
6,0/1,5 SOV
9,9/1,5 SOV
NEDKJØLT
BODER
2R+K (50 m²)
2R+K (54 m²)
2R+K (57 m²)
3R+K (76 m²)
3R+K (68 m²)
ROSTEDS GATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
PLAN 5. ETASJE
OSLO BYFORNYELSE A-S


8.
SNR. 35
SNR. 36
BALKONG
SOV 24,4/3,9
STUE 27,7/3,9
BAD
KJÖK 11,1/1,5
ENTRE
SOV 16,2/3,0
5 R+K (118 m²)
SOV 14,4/1,5
VASK
HEIS
KJÖK 12,8/1,5
BAD
ENTRE
SOV 7,7/1,5
3 R+K (76 m²)
BALKONG
STUE 32,6/3,6
SOV 11,3/1,5
BODER
ROSTEDSGATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
PLAN 6. ETASJE
OSLO BYFORNYELSE A-S


9.
BODER
MASKINROM
BODER
ROSTEDSGATE 12-14
GNR. 208 BNR. 570
PLAN LOFT
OSLO BYFORNYELSE A-S
4598
660
390
270
450

DAGBOKFØRT

12.MRS.86 016608

BYSKRIVEREN I OSLO

ALVOENS NORMAL 2000

DAGBOKFØRT

Nettst. nr. 5329
Rosteds gate 14
03.OKT.85 060655

K O N T R A K T

mellom OSLO BYFORNYELSE BYSKRIVEREN I OSLO A/S, som eier av Rosteds gate 14, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom. G.nr. 208. Bnr. 570

§ 1.

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-19949, datert 19.07.85, hvis størrelse og utforming er omforent mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL byggingen av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og tranportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 11.09.85.

Eier:
OSLO BYFORNYELSE A/S
Ole Løken

Oslo Lysverker:
Arne Finstad
Arne Finstad
adm.direktør
J.F.Ziesler
Johan Fr. Ziesler
elverksjef

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 30.september 1985.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av gnr. 208 bnr. 570 + 572 Adresse: Rostedsgt.12-14
gnr. 208 bnr. 220 Adresse Fredensborgveien 25.
er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Rostedsgt. og frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og kloakkvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneierne som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo, 5/2-86
Gnr. 208 bnr. 570

OLELØKEN

Oslo, 5/2-86
Gnr. 208 bnr. 572

Oslo, 11/2-86
Gnr. 208 bnr. 220
A/S Fredensborgveien 25

DAGNY BULL HEYERDAHL

RETT KOPI
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
26.FEB.86 013449
BYSKRIVEREN I OSLO

~~BUA/ID 13~~ ~~ID~~ 2297

DAGBOKFØRT

07.JAN.91 000808

RETT KOPI BEKREFTES

TROND SØRLIE
ADVOKAT

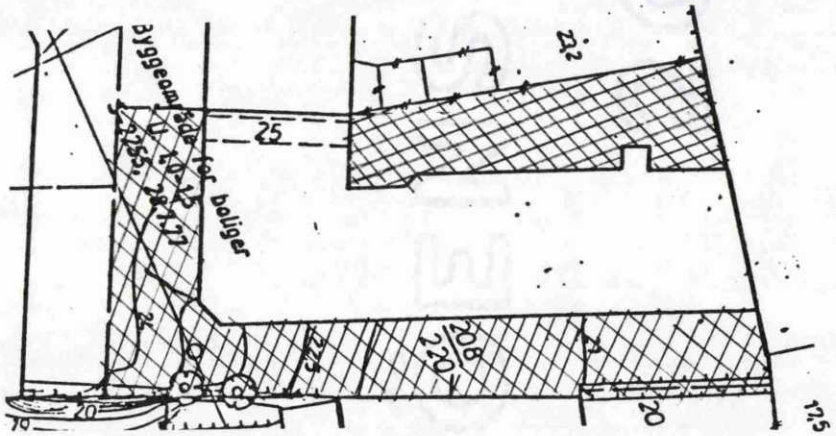
OSLO BYFORNYELSE A·S

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede eier av Fredensborgvn. 25 gnr. 208, bnr. 220, erklærer følgende:

1. Beboere i fornyelsesområdet i kvartal 02 06 03 bestående av følgende gnr./bnr.: 208/153, 208/154, 208/155, 208/156, 208/157, 208/158, 208/819, 208/821, 208/216 208/220, 208/221, 208/224, 208/229, 208/573, 208/570, 208/568, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 208, bnr. 220 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 02 06 03, bestående av følgende gnr., bnr. : 208/153, 208/154, 208/155, 208/156, 208/157, 208/158, 208/819, 208/821, 208/216 208/220, 208/221, 208/224, 208/229, 208/573, 208/570, 208/568, gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 208, bnr. 220, og gis rett til adkomst over gnr. 208, bnr. 220 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 208, bnr. 220 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Doknr: 808 Tinglyst: 07.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

OSLO BYFORNYELSE A·S

4. Eieren av gnr. 208, bnr. 220 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 02 06 03. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

6. Eier av gnr. 208, bnr. 220, er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 208, bnr. 220, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Eiendom og Utbygging.

Oslo Byfornyelse A/S
under avvikling

som eier av Fredensborgvn. 25
gnr. 208, bnr. 220
(Underskrift)

Terje Lüder-Larsen
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den .../...19..

Vi samtykker i tinglysning av denne erklæring.

Oslo, den 4.januar 1991
A/S Stormfelt & Co

Finn Stormfelt

Vi bekrefter at underskriveren er over 18 år og har underskrevet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Arett Riiser

H. S. Henriksen

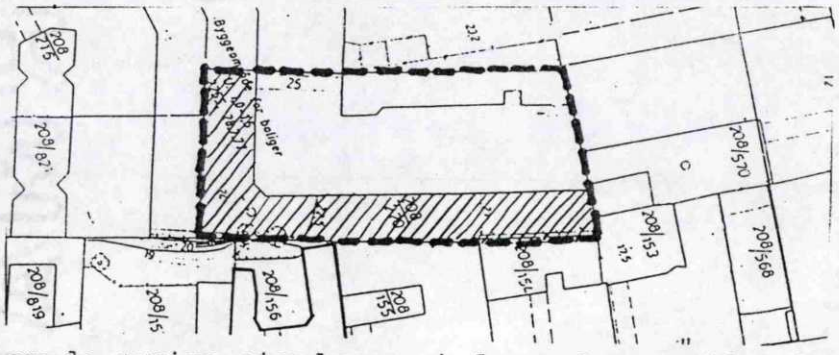
Doknr: 3463 Tinglyst: 22.01.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
22 JAN 1993
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 3463

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Fredensborgveien 25, gnr 208/bnr 220, erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 02 06 03, bestående av følgende gnr./bnr.: 208/153, 208/154, 208/155, 208/156, 208/157, 208/158, 208/819, 208/821, 208/216, 208/229, 208/573, 208/570, 208/568 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr 208/bnr 220 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 02 06 03, bestående av følgende gnr./bnr.: 208/153, 208/154, 208/155, 208/156, 208/157, 208/158, 208/819, 208/821, 208/216, 208/229, 208/573, 208/570, 208/568 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr 208/bnr 220, og gis rett til adkomst over gnr 208/bnr 220 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr 208/bnr 220 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr 208/bnr 220 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt 1. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

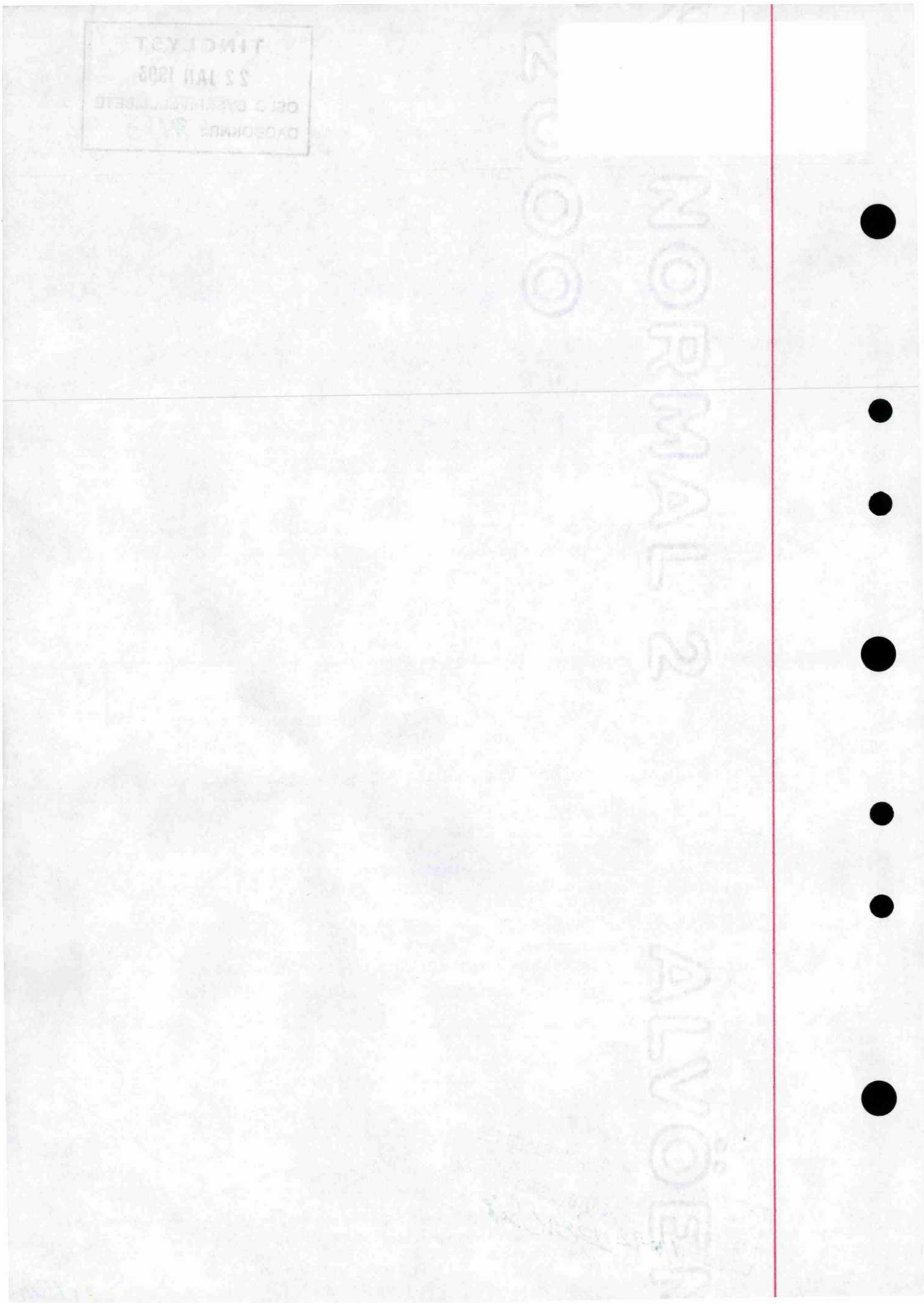
5. Eieren av gnr 208/bnr 220 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr 208/bnr 220, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Oslo, den 3. 10. 1991

BRL som eier av gnr 208/bnr 220
FREDENSBORGVEIEN 25
(Underskrift)
Bjørn Eirik Thrudeld, Petter Møller, Jan Henrik Rund
Seksjon 1 Seksjon 2
(Eiers navn med store bokstaver)

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
OSLO KOMMUNE
ETAT FOR EIENDOM OG UTBYGGING
Oslo, den 19/5-92



Oslo

Utskriftsdato: 02.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/570/0/18 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Rosteds gate 12 0178 OSLO
Fakturamottaker:	Kenco Invest As Nils Huus' Gate 2 0482 OSLO
Eiernavn:	Kenco Invest As

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 764,00
Totalt	NOK 764,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**0,00**	**−191,00**	26040000160021025	12064642	23.04.2026	26.05.2026
Totalt tilgode			**191,00**					

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	764,00
Totale avgifter	**764,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Rosteds gate 12

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	3 min 0.3 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	2 min
Kiwi Fredensborg	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Ditt apotek Anker	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Møllergata skole	3 min
Kristparken ballbane	4 min
SiO Athletica Centrum	5 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

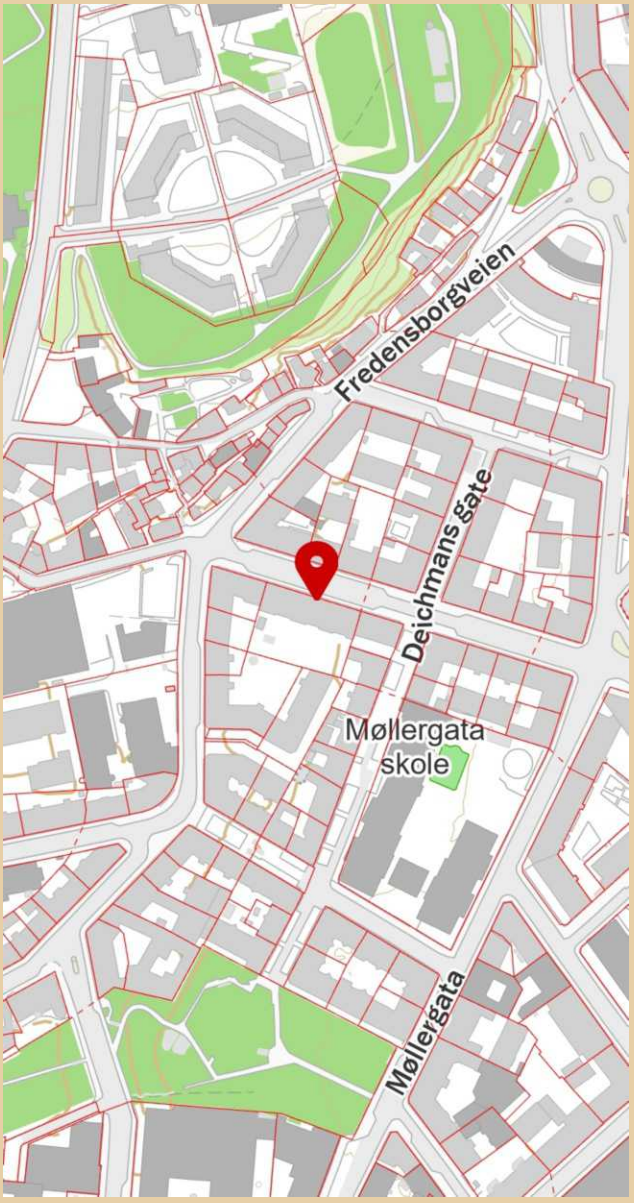
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rosteds gate 12, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 570, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

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

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
