PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ROSTEDS GATE 16 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rosteds gate 16 B, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 573

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-25145 **Eiendomsverdi ref nr:** XJ3768

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tradisjonell bygård med yttervegger og bærende konstruksjoner i hulmurskonstruksjon med utvendig malt puss. Grunnmur av gråsten/teglsten, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell. Takkonstruksjon av typisk saltak konstruksjon, tekket med taksten. Bygning oppført i 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg. Drenering er ukjent for takstmannen og er heller ikke gjenstand for oppdraget.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2010: Totalrenovering av terrasse. Firma: Spikern Bygg AS (Borettslaget foresto dette arbeidet)]
2014: Oppussing av overflater alle rom utenom bad. Firma: Essen bygg AS
2026: Pusset opp bad. Firma Byggmester og takstmann Haagensen AS.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en-stavs parkettgulv i stuen og på soverommene samt gummigulv i entré/gang og på kjøkkenet.
Malte slette vegg- og takflater. Hovedsakelig skråtak med synlige takbjelker.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,32 m på det høyeste.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler, malte slette flater med både microsement og maling, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett.

–

Bad pusset opp i mars 2026 av Byggmester og takstmann Haagensen AS. Det foreligger garantibevis fra utførende entreprenør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med sorte høyglans fronter. Grå laminat benkaplate med planlimt stålkum og ett-greps armatur i krom fra Vola. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Asko, stekeovn fra AEG og platetopp fra Husqvarna samt veggmontert avtrekksvifte fra Miele. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på kjøkkenet.
Stoppekraner under kjøkkenvask.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré (garderobeskap).
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 5 fordelingskurser.
Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

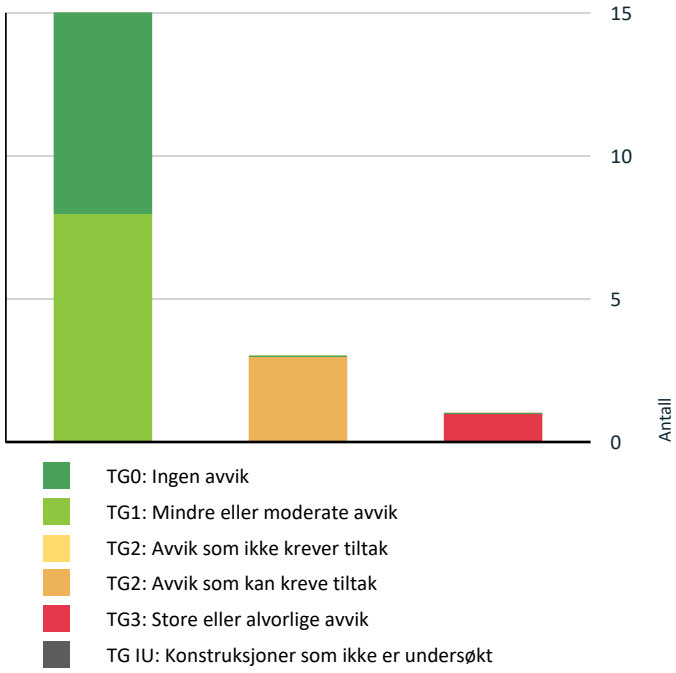
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

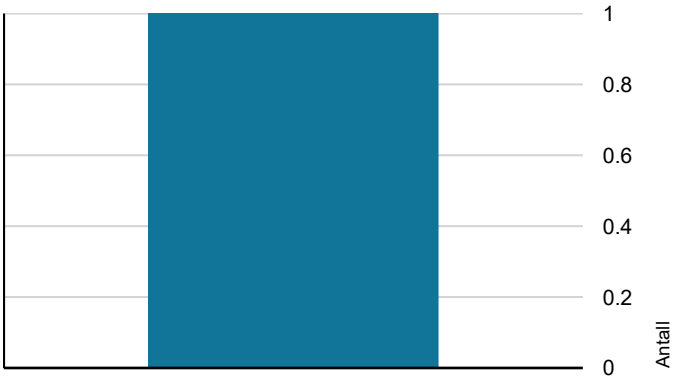
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1891

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1987	Ombygging	Ombygging av loftsareal til leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Takvinduer av typen Velux i stue og på soverommene.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2002 i stuen og ukjent årstall på bad.
Vinduene er utadslående.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1988 på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist utvendig råte på stuevindu.
Det er noe malingsavflassing på takvinduer.
Det må forventes høyere varmetap fra kjøkkenvinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Selger opplyser at borettslaget ihht til vedtektene er ansvarlige for vedlikehold av vinduer. Styret kjenner til saken og har hatt et firma på befaring hvor stuevinduet ble oppmålt for utskifting.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør og rømningsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Inngangsdøren er innadslående, og rømningsdøren er utadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.
Dobbel foldedør til terrassen med 2-lags isolerglass(nyere type).
Dørene er innadslående.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inntrukket terrasse med flislagt gulv, panel på vegger og delvis beslått med plater på rekkverk.
Innfelt belysning og terrassemarkise.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,83 m + 0,20 m oppbrett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.
Det er noe slitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik. Dette skal anmerkes da dette går på sikkerhet iht Forskrift om Avhendingslova.
Det må kunne forventes normalt vedlikehold på overflater og fliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har en-stavs parkettgulv i stuen og på soverommene samt gummigulv i entré/gang og på kjøkkenet.
Malte slette vegg- og takflater. Hovedsakelig skråtak med synlige takbjelker.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,32 m på det høyeste.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 15 mm på det minste soverommet og på kjøkkenet, ca 20 mm på hovedsoverom, ca 22 mm i gang, ca 23 mm i entré og ca 25 mm i stuen.

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Originale smijernstrapper med belegg.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette skyvedører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med varmekabler, malte slette flater med både microsement og maling, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett.

–

Bad pusset opp i mars 2026 av Byggmester og takstmann Haagensen AS. Det foreligger garantibevis fra utførende entreprenør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med både microsement og malte flater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Microsement på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt et fall på ca 40 mm fra topp overflate ved terskel til topp slukrist.

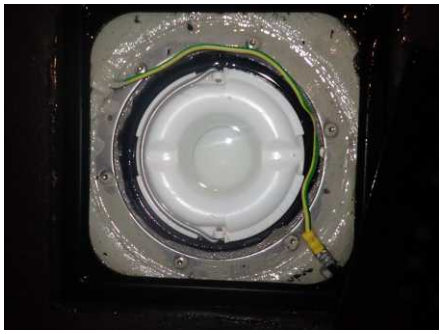
LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av smøremembran.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med glassvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert speil med bakmontert varme.
Veggmontert servantskap med utenpåliggende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate/bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med sorte høyglans fronter. Grå laminat benkaplate med planlimt stålkum og ett-greps armatur i krom fra Vola. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Asko, stekeovn fra AEG og platetopp fra Husqvarna samt veggmontert avtrekksvifte fra Miele. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på kjøkkenet.
Stoppekraner under kjøkkenvask og i bod.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin/vaskemaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i entré (garderobeskap).
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 5 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det antas fra etablering av leiligheten.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Dette antas, men undertegnede kjøpte boligen brukt i 2003.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Oppfølging av el-tilsyn utført av Hauge Elektro AS i 2023.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei, avvik er utbedret (kontroll fra 2023)
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

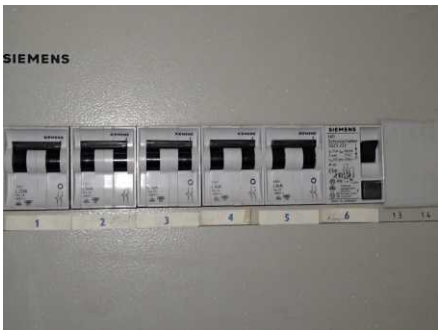
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

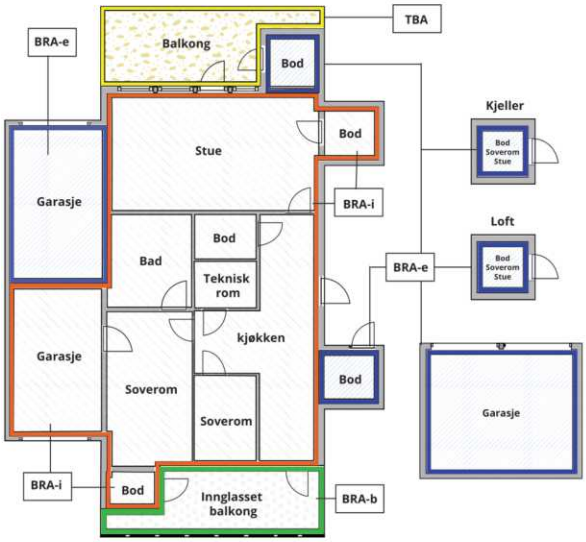
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	65	8		73	8	13	86
SUM	**65**	**8**			**8**	**13**	**86**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad	Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Utgang til sydvendt terrasse på ca 8,2 m2 fra kjøkkenet.

Leiligheten har et gulvareal på ca 78 m2.

Leiligheten disponerer 3 loftsboder med følgende gulvareal: 3,9. m2 (1,1 m2 målbart), 4,9 m2 (3,8 m2 målbart) og 3 m2 med normal takhøyde.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
16.6.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Espen Waage	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	573		0	468.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rosteds gate 16 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Rosteds gate 16

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROSTEDSG 16 BORETTSLAGET	947257978		ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	Halvorsen Christian Grotnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	
18	41 930	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Rosteds gate 16 som ligger i bydel St. Hanshaugen.
3-roms loftsleilighet med separat kjøkken og terrasse. Leiligheten har en populær og sentral beliggenhet på Fredensborg. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare og treningssentre. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Bislett og Grünerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiet tomt på 468,6 m2.
Steinbelagt bakgård med terrasseplatting, sittegrupper og beplantning samt felles grill.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er opplyst til å være per tid på 5240,- pr. måned. Fellesutgiftene inkluderer varmtvann, kabel-tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel og fellesutgifter. Borettslaget har også egen sykkelbod.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	89604731			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	12.06.2025	Tidligere takst datert 2006	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	12.06.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.06.2025	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsyn	12.06.2025	Avsluttet eltilsyn datert 23.02.2023	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon oppussing bad	05.05.2026	Dokumentasjon oppussing bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XJ3768

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260281
Addresse	Rosteds gate 16 B		
Postnr.	0178	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Grotnes Halvorsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige (Borettslaget)

Polise/avtalenr.:

78860955

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering gjennomført vinter 2026 av Byggmester og Takstmann Haagensen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring mv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagte dokumenter

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagte dokumenter

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

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

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

Se vedlagte dokumenter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte dokumenter

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad i 2026. Se over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette er lastet opp under arbeid på våtrom. Se over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre lekkasje fra yttertak til bod som tilhører leilighetens areal. Dette er borettslagets ansvar. Anbud er innhentet for reparasjon i løpet av 2026.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er målt noen skjevheter i gulv, se tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrassegulvet ble totalrenovert i 2011 med membran, sluk, varmekabler, fliser. Anses som yttertak og er borettslagets ansvar. Ble bekostet av borettslaget. Arbeidet ble utført av Spikern Bygg AS. Borettslaget sitter på dokumentasjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Spikern Bygg AS. Borettslaget sitter på dokumentasjonen. Se over.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2026: Nye varmekabler i gulv og bak speil på bad i forbindelse med totalrenovering av bad, inkludert takspotter, mekanisk vifte. Alt er beskrevet i dokumentasjon som allerede er lastet opp. 2023: Utbedring av avvik etter el-kontroll.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter for bad er allerede lastet opp.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-tilsynet/DLE7ELVIA

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Utbedret i 2023 og dokumentert. Se vedlegg.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifte av mekanisk vifte i baderom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Er allerede lastet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Befaring av bod og arkvindu. Mindre lekkasje fra yttertak konstatert og råte på deler av vindu. Dette er borettslagets ansvar og ikke andelseier ihht til vedtekter. Borettslaget har innhentet anbud for å reparere skadene,

Er forholdet utbedret?

Borettslaget har innhentet anbud for å reparere skadene i løpet av 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for leilighet fra 02.04.92

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget er pålagt å gjennomføre tiltak etter branntilsyn. Utbedringer påbegynt i 2024 og skal etter planen avsluttes og søkes godkjent i 2026. Den ene næringsseksjonen i sameiet har imidlertid forsinket gjennomføringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Det er krav om å holde terrasse fri for snø om vinteren (enten ved måking eller ved å ha varmekabler påslått).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har tatt opp lån i forbindelse med oppfølging av branntilsyn. Det skal utarbeides en helhetlig vedlikeholdsplan i 2026. Økningen som har vært i fellesutgifter de siste par årene er knyttet til låneopptak og generell prisstigning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært utfordringer med skadedyr knyttet til gatekjøkken på gateplan. Borettslaget har siden hatt løpende avtale/abonnement med skadedyrkontrollfirma.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret i borettslaget har informert om at de har en tvist med eier av ett av de tre næringslokalene i bygget. Dette knytter seg bl.a. til oppfølging av branntilsyn og behov for utbedringer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Den ene næringsseksjonen har søkt om å etablere et eksternt pipeløp på A-oppgangens fasade. Styret har signalisert at de ikke ønsker å gi tillatelse til dette. På soverom 2 er solksjermingen på takvinduet blitt treg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Christian Grotnes Halvorsen*

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Aksept
c/o Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

Att: Agathe Nässelqvist

Oslo, 07.05.2026

Deres ref: 92260281
Vår ref: 317-1-18
Eiendommens navn: Borettslaget Rostedsgate 16
gnr 35 bnr 33 i OSLO kommune
Adresse: BRL Rosteds gt. 16 B, 0178 OSLO
Org. nr.: 947257978
Selger: Halvorsen, Christian Grotnes

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89604731

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	5 240,00
Totalt	**kr**	**5 240,00 pr. mnd**.

Felleskostnader økte fra 1.1.25 med 5 % ytterligere økning med 5% fra 1.7.25

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Lånnr. 9041.73.27397 i Handelsbanken ble refinansiert i august 2025 ifm. brannverntiltak.
Annuitetslån med nominell rente 5,50 p.a, effektiv rente 6,40%
Restsaldo pr 07.05.26 er kr 1 762 350,-.
Lånet innfris i 2040

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 12 221,00
Andel gjeld:	kr 91 166,00

Andel gjeld pr. d.d. kr 89 446,00

Andelsbrev nr.: 18 pålydende kr 100,00

Pålydende partialobligasjon kr 741 000,00
Leilighet nr. 18
Bolignr.: L0501

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Ragna Sørlundsengen
Mobil: 97695521
E-post: borettslagetrostedsgate16@styremail.no

Diverse informasjon:
Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Det praktiseres godkjenning av nye eiere i borettslaget, og kun fysiske personer kan eie, se vedtektenes § 3 og 5. Megler må selv innhente dette direkte hos styret (se kontaktinformasjon ovenfor), og sende kopi av godkjenning til oss på eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Borettslaget Rostedsgate 16

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i Borettslaget Rostedsgate 16

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Rostedsgate 16** avholdes:

Tid: 25. mars 2026, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Møte-ID: 361 236 400 987 71
Passord: mG6rQ3cs

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Juridisk sak mot eier av næringsseksjon (Happy Sushi)
Sak 5 Behov for kapitalinnkreving til sameiet
Sak 6 Deltakelse på dugnad
Sak 7 Rettferdig tildeling av boder
Sak 8 Vedlikeholdsplan
Sak 9 Budsjett 2026
Sak 10 Valg

Oslo, 17.03.26
Styret i Borettslaget Rostedsgate 16

ENQVIST

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Ragna Sørlundsengen
Styremedlem:	Hege Tjørsvaag Brattebø
Styremedlem:	Thomas Emil Nilsen
Styremedlem:	Elora Brahmachari
Varamedlem:	Inger-Lise Frogner

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn:	Borettslaget Rostedsgate 16
Antall boligandeler:	18
Kommune:	Oslo
Borettslagets org.nr.:	947257978
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Erica Chinwendu Aguta
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	89604731

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør besørge egen innboforsikring.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 andel har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Den største prioriteringen dette året har vært å gjennomføre brannsikkerhetstiltak pålagt etter en rapport fra brannmyndighetene i 2022. Arbeidet nærmer seg nå ferdigstillelse, men har vært omfattende kostnadsmessig og tidkrevende for styret.

Tiltakene inkluderer blant annet nye branndører, branngodkjenning av kjelleren, brannsikring mellom etasjer, ny belysning i gangarealer, installasjon og tilkobling av brannsystemer, andre branntekniske installasjoner i bygget samt brannslukkere i alle leiligheter. Sluttrapporter er nå under utarbeidelse for innsending til relevante myndigheter.

En utfordring gjenstår: eieren av næringsandelen (Happy Sushi) har ikke gjennomført pålagte brannsikkerhetstiltak. Siden borettslaget er juridisk ansvarlig for at kravene oppfylles i hele bygget, risikerer vi bøter fra myndighetene dersom dette ikke blir rettet. Dette omtales nærmere under.

Styret har også brukt betydelige timeressurser på å håndtere flere lovbrudd knyttet til næringsandelen. Dette omfatter blant annet manglende brannsikkerhetstiltak, ulovlig tilkobling til pipeløp, uforsvarlig lagring av mat i kjeller og et vedvarende rotteproblem.

I saken i forliksrådet fikk borettslaget i mars 2026 medhold i krav om lag 70 000 kroner fra eier av næringsandelen for kostnader vi har hatt knyttet til rotteproblemet.

Senere har vi avdekket at eier er i prosess med å få igangsatt arbeid på bygget uten styrets godkjenning eller nødvendig dokumentasjon. Samlet sett har dette ført til at styret nå går videre med nye rettslige skritt for å få stanset driften inntil virksomheten oppfyller alle lovpålagte krav og sikkerhetsstandarder. Styret vurderer den juridiske saken som sterk, og vår advokat støtter denne fremgangsmåten.

ENQVIST

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

År	Beskrivelse
2025	**Gjennomføring av branntiltak har kostet borettslaget og borettslaget rundt 700.000 kroner, spredt over 2 år. Vi har måttet ta opp lån for å dekke dette.**
2026	**Planlagt: Tiltak for rotteproblematikken ca. 60.000**
2026	**Planlagt: Lekkasje i tak/vindu oppdaget B-oppgangen – usikkert beløp**

Oslo, den 09.03.26
Styret i Borettslaget Rostedsgate 16

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 477 479, mot et budsjettert underskudd på kr 316 892.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 21 656.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Rostedsgate 16

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 083 468	1 066 496	945 744
Andre inntekter	2	17 283	17 283	17 283
Sum driftsinntekter		**1 100 751**	**1 083 779**	**963 027**
Styrehonorar		35 000	35 000	0
Andre personalkostnader	3	4 935	4 935	0
Vedlikehold	4	58 449	28 000	44 506
Kollektiv avtale TV/bredbånd		112 843	105 700	105 643
Driftskostnader	5	1 108 565	720 456	915 425
Honorarer	6	139 910	85 700	115 517
Forsikring		6 346	2 007	2 007
Andre kostnader	7	13 664	10 000	12 055
Sum driftskostnader		**1 479 712**	**991 798**	**1 195 153**
Driftsresultat		**-378 961**	**91 981**	**-232 126**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		14 916	0	13 986
Finanskostnader	8	113 434	96 000	98 752
Netto finansresultat		**-98 518**	**-96 000**	**-84 766**
Årets resultat		**-477 479**	**-4 019**	**-316 892**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-477 479	0	-316 892
Sum overføringer		**-477 479**	**0**	**-316 892**

Balanse

Borettslaget Rostedsgate 16

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	12 653 892	12 653 892
Sum anleggsmidler		**12 653 892**	**12 653 892**
Omløpsmidler			
Andre fordringer	10	105 790	148 326
Bankinnskudd mv.	11	198 595	307 406
Sum omløpsmidler		**304 385**	**455 732**
Sum eiendeler		**12 958 277**	**13 109 624**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital	12	2 696 922	3 174 401
Sum egenkapital		**2 698 722**	**3 176 201**
Gjeld			
Borettsinnskudd		8 392 350	8 392 350
Langsiktig gjeld		1 796 245	1 360 580
Sum langsiktig gjeld	**13**	**10 188 595**	**9 752 930**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		29 031	21 935
Leverandørgjeld		0	600
Annen kortsiktig gjeld	14	41 930	157 959
Sum kortsiktig gjeld		**70 960**	**180 494**
Sum gjeld		**10 259 555**	**9 933 424**
Sum egenkapital og gjeld		**12 958 277**	**13 109 624**
Pantstillelser		**10 188 595**	**9 752 930**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Borettslaget Rostedsgate 16

Ragna Sørlundsengen
Styrets leder

Elora Brahmachari
Styremedlem

Thomas Emil Nilsen
Styremedlem

Hege Tjørsvaag Brattebø
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Årsregnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leie Lager	16 131	16 131	16 131
Annen leieinntekt pipeløp	1 152	1 152	1 152
Sum	**17 283**	**17 283**	**17 283**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	0
Sum	**4 935**	**4 935**	**0**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold utearealer	0	2 000	1 864
Vedlikehold bygning innv.	32 068	10 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	7 891	5 000	32 831
Vedlikehold VVS	12 149	5 000	9 811
Vedlikehold elektro	6 341	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	5 000	0
Sum	**58 449**	**28 000**	**44 506**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renhold	34 245	36 000	40 669
Annen renovasjon	6 829	0	2 065
Skadedyrkontroll	14 161	30 000	44 287
Fellesutgifter*	1 053 330	654 456	828 404
Sum	**1 108 565**	**720 456**	**915 425**

Fellesutgifter består av fellesutgifter til sameiet samt endring andel gjeld i sameiet pr 31.12.25

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	16 838	10 000	10 300
Forretningsførsel	73 300	73 300	70 776
Ekstra forretningsførsel	1 400	0	0
Andel systemkostnader	2 400	2 400	600
Beboerportal	0	0	1 205
Honorar juridisk bistand	3 701	0	0
Konsulenttjenester	42 272	0	32 636
Sum	**139 910**	**85 700**	**115 517**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Dugnader, Tilstelninger	5 947	5 000	7 009
Bankomkostninger	4 715	3 000	3 106
Diverse kostnader	3 000	2 000	1 937
Øreavrunding	3	0	3
Sum	**13 664**	**10 000**	**12 055**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	26	0	0
Gjeldsrenter 27397	98 408	96 000	98 752
Andre Finanskostnader	15 000	0	0
Sum	**113 434**	**96 000**	**98 752**

Andre finanskostnader gjelder etbaleringsomkostninger på refinansieringen av lånet.

Note 9 Varige driftsmidler

Iht. oppdelingsbegjæring i Sameiet Rostedsgate 16 som er dagbokført 15.02.86,
har seksjonsnummer 1 en sameiebrøk som utgjør 1340/1450 i eiendommen gnr. 208 bnr. 573.
Registrert formål er samleseksjon boliger som inneholder 18 leiligheter, og eies av
Borettslaget Rostedsgate 16.

	Bygninger	Tomter	Sum
1986 - Opprinnelig kostpris	10 539 856,00	2 892 167	13 432 023
2002 - Salg av snr. 2 og 3	- 610 585	- 167 546	- 778 131
Årets avgang / tilgang			-
Bokført verdi 31.12.25	**9 929 271**	**2 724 621**	**12 653 892**

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	105 790	39 935
Forskuddsbet. kostnader	0	108 391
Sum	**105 790**	**148 326**

Andre fordringer består av et lån på kr 87 500 borettslaget ga sameiet. Dette vil de få tilbake i løpet av 2026. I tillegg består det av kr 18 920 som borettslaget dobbeltbetalte til Enqvist. Pengene blir tilbakebetalt i 2026.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.44592	26 204	298 948
HB 9041.27.75685 drifts	163 962	0
BN 9235 10 75904	1 818	1 847
9666 01 47982	6 612	6 612
Sum	**198 595**	**307 407**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	1 800	3 174 401	3 176 201
Årets resultat		-477 479	-477 479
Egenkapital 31.12.	**1 800**	**2 696 922**	**2 698 722**

Note 13 Langsiktig gjeld

		Regnskap 2025
Borettsinnskudd		**8 392 350**
Kreditor:	**Handelsbanken**	
Lånenummer:	**9041 73 27397**	
Lånetype	Annuitet	
Opptaksår	2017	
Rentesats (nom.) pr 31.12.	5,50 %	
Beregnet innfridd	05.08.2040	
Opprinnelig lånebeløp:	1 822 000	
Lånesaldo 01.01. :	1 360 580	
Innfrielse 05.08.25	-1 316 813	
Refinansiering 05.08.25	1 822 000	
Ordinære avdrag i året	-69 522,00	
Lånesaldo 31.12.		**1 796 245**
Beløp som forfaller om 5 år	1 337 532	
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgj	1 796 245	
Tinglyst panteobligasjon	11 462 854	
Balanseført verdi av de pantsatte eiend	12 653 892	
Sum langsiktig gjeld		**10 188 595**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andel Gjeld i Sameiet	41 930	157 959
Sum	**41 930**	**157 959**

Sameiet har et positivt resultat per 31.12.25 på kr 125 554. Borettslaget sin andel av dette utgjør kr 116 029,05. Ved en føring mot andel gjeld i sameiet, er borettslagets andel gjeld i sameiet fremdeles negativ med kr 41 930.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**275 239**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-477 479
Innfrielse 05.08.25	-1 316 813
Refinansiering 05.08.25	1 822 000
Avdrag langsiktig gjeld	-69 522
C. Disponible midler 31.12	**233 425**
Årets endring i disponible midler	-41 814
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	286 095
- Kortsiktig gjeld	-52 670
= Disponible midler 31.12	**233 425**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året.
Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrappport.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J7VFC-W50GW-XNIIV-1XG0L-ZZDVF-FJI1E

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-17 13:44:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J7VFC-W50GW-XNIIV-1XG0L-ZZDVF-FJI1E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ENQVIST

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 35 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 35 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Juridisk sak mot eier av næringsseksjon (Happy Sushi)

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Styret ønsker borettslagets samtykket til å fortsette saken mot eier av næringsseksjonen, hvor Happy Sushi driver i dag. Styret har over flere år forsøkt å få eier til å etterleve brannkrav, hygienerutiner, skadedyrbekjempelse, vedlikehold utenfor lokalet m.m., men eier følger ikke opp noen krav. De benytter seg av ventilasjonen som går gjennom beboeres bad og peis til utlufting av næringslokalet.

Vi har vunnet i forliksrådet og eier har godtatt utbetaling på 78.000kr for skadedyrbekjempelse. Eier nekter å sette driften på pause mens de utbedrer alvorlige tiltak for brannavvik og de fortsetter å benytte seg av borettslagets pipeløp etter at Styret har sagt opp leieavtalen fordi den bryter med byggeteknisk forskrift. Styret mener derfor det er riktig å be domstolene om midlertidig forføyning til plan og bygningsetaten at har fulgt opp ulovlighetssaken styret og advokat har sendt inn.

Forslag til vedtak:
Det vil medføre advokatutgifter med saken i Tingretten. Styret mener dette er nødvendig for byggets brannsikkerhet, ulovlig bruk av vår infrastruktur, skadedyrsituasjon og generelt at næringsseksjonens drift sjenerer bygget. Vi mener vi har en god sak og at kostnadene som i forliksrådet vil bli dekt av tapende part.

ENQVIST

Sak 5 Behov for kapitalinnkreving til sameiet

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Uavhengig av saken som borettslaget har mot næringsseksjonen, har sameiet veldig dårlig økonomi og vi står ovenfor flere store vedlikeholdsprosjekter som over lengre tid har blitt nedprioritert. Forretningsfører anbefaler at vi har en innkreving på kr 100 000 for å stabilisere økonomien.

Forslag til vedtak:
Styret støtter dette.

ENQVIST

Sak 6 Deltakelse på dugnad

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Prosentmessig har vi få som stiller opp på dugnad og det er ofte de samme som stiller hver gang. Et borettslag bygger på at alle skal bidra like mye. For å dekke alle oppgavene vi har behov for foreslår styret at vi krever inn kr 500 årlig over fellesutgiftene som betales tilbake når man stiller på dugnad vår og høst. Disse midlene skal øremerkes oppgaver som skulle ha blitt gjort på dugnad, som lakkering av plattingen, dybdevask i kjellere og på hems, rydding av takrenner osv.

Forslag til vedtak:
Det vedtas ordning hvor alle kr 500 årlig som tilbakebetales hvis man stiller på dugnadene. Styret holder oversikt over hvem som har deltatt og ikke.

ENQVIST

Sak 7 Rettferdig tildeling av boder

Forslagsstiller: Ragna Sørlundsengen
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Styret og årsmøtet har tidligere vedtatt at alle andeler skal ha en bod på loftet og en i kjeller. A-kjelleren er tørrkjeller. Dette står også i borettslagets vedtekter.

Leilighet H301 i B-oppgangen i tredje etasje, er den eneste i bygget som ikke har tilgang på tørr bod, altså bare bod i våt kjeller og ikke på loft.

Jeg kjøpte leilighet i 2020 med beskrivelse i kjøpdokumentene om at det skulle være bod på loftet og i kjeller. Situasjonen er at en leilighet i B-oppgangen har to boder på loftet etter avtale med tidligere eier en annen leilighet i B-oppgangen. Ny eier i B-oppgangen har aldri hørt om avtalen og har tatt bod på loftet i tråd med vedtektene i borettslaget. Min leilighet er tapende part i en avtale den aldri har vært involvert i. Dette påvirker verdien av min leilighet og jeg ønsker å få tildelt loftsbod i tråd med mine kjøpsdokumenter og borettslagets vedtekter.

Jeg ønsker at årsmøtet vedtar at styret må sikre at alle leiligheter tilgang på bod på kjeller og loft, og at alle andeler må tilpasse seg dette.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret må sikre at alle leiligheter tilgang på bod på kjeller og loft, og at alle andeler må tilpasse seg dette.

Styrets innstilling:
Styret er klar over at en andel har to loftsboder, og det for mange år siden var inngått avtale mellom en nåværende eier og en tidligere eier. Dette er i utgangspunktet ikke i tråd med borettslagets vedtekter om at alle leiligheter skal ha bruksrett til en bod på loftet og en i kjeller.

Forretningsfører har bekreftet overfor styret at loftarealer og kjelleren er fellesarealer og at det er styret som gir bruksrett. Hver andel har ifølge våre vedtekter rett til å bruke en bod oppe og en bod nede. Dette er viktig for forutsigbarhet og er viktig for verdisettingen til leilighetene. Om personer ønsker å inngå egne avtaler om annen løsning enn en bod

oppe og en bod nede, følger dette personer og ikke leiligheten. Ny eier av leilighet tar ikke over avtale om rett til boder, men må inngås på nytt mellom nye personer.

Styret støtter forslaget og kommer til å henvende seg til partene for å sikre H301 bod på loftet. Alle har kun bruksrett på en loftsbod og håper vi kan finne en rettferdig løsning.

ENQVIST

Sak 8 Vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Det har over lengre tid blitt utsatt mye viktig vedlikeholdsarbeid på bygget vårt, og kunnskapen om hva som må gjøres når er fragmentert. Derfor blir også tilnærmingen til vedlikehold nå mest ad-hoc krisehåndtering. Vi trenger en helhetlig teknisk gjennomgang av bygget for å kunne legge opp en ordentlig vedlikeholdsplan som kan legges frem for neste årsmøte eller ved ekstraordinært årsmøte. Dette kommer til å koste noe penger, men kan forhåpentligvis bidra til bedre beslutninger og penger spart på sikt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret gjennomfører en fullstendig gjennomgang av bygget for å planlegge vedlikehold og økonomi.

ENQVIST

Sak 9 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 150 604.

Budsjettet forutsetter økning på 5% i felleskostnader fra 01.01.26. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjett Borettslaget Rostedsgate 16 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 182 775	1 083 468
Felleskostnader		**1 182 775**	**1 083 468**
3615	Leie Lager	23 874	16 131
3620	Annen leieinntekt pipeløp	1 480	1 152
Andre inntekter		**25 354**	**17 283**
Sum driftsinntekter		**1 208 129**	**1 100 751**
5330	Styrehonorar	35 000	35 000
Styrehonorar		**35 000**	**35 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Andre personalkostnader		**4 935**	**4 935**
6600	Vedlikehold bygning utv.	80 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	60 000	32 068
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	7 891
6620	Vedlikehold VVS	5 000	12 149
6625	Vedlikehold elektro	5 000	6 341
6626	Lyspærer, lysrør etc.	1 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	5 000	0
Vedlikehold		**171 000**	**58 449**
7690	Kabel-TV	127 365	112 843
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**127 365**	**112 843**
6360	Renhold	34 704	34 245
6380	Annen renovasjon	8 000	6 829
6381	Skadedyrkontroll	16 000	14 161
6392	Fellesutgifter	687 179	1 053 330
Driftskostnader		**745 883**	**1 108 565**
6700	Revisjon	12 000	16 838
6710	Forretningsførsel	76 232	73 300
6711	Ekstra forretningsførsel	2 000	1 400
6714	Andel systemkostnader	2 496	2 400
6725	Honorar juridisk bistand	5 000	3 701
6750	Konsulenttjenester	75 000	42 272
Honorarer		**172 728**	**139 910**
7500	Forsikringspremie	7 000	6 346
Forsikring		**7 000**	**6 346**
7711	Dugnader, Tilstelninger	5 000	5 947
7770	Bankomkostninger	4 000	4 715
7790	Diverse kostnader	3 000	3 000
7797	Øreavrunding	0	3
Andre kostnader		**12 000**	**13 664**

Budsjett Borettslaget Rostedsgate 16 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Sum driftskostnader		**1 275 911**	**1 479 712**
Driftsresultat		**-67 782**	**-378 961**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	143
8070	Andre finansinntekter	15 000	14 774
Finansinntekter		**15 000**	**14 916**
8150	Renter leverandører	0	26
8151	Gjeldsrenter 27397	97 822	98 408
8170	Andre Finanskostnader	0	15 000
Finanskostnader		**97 822**	**113 434**
Netto finansresultat		**-82 822**	**-98 518**
Årets resultat		**-150 604**	**-477 479**

ENQVIST

Sak 10 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i borettslag:
Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av en styreleder, to medlemmer og to varamedlemmer.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Ragna Sørlundsengen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Thomas Emil Nilsen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hege Tjørsvaag Brattebø	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Elora Brahmachari	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Inger-Lise Frogner	valgt for 2 år i 2025

To styremedlemmer og ett varamedlem er på valg.

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Rostedsgate 16
Tid: 25. mars 2026, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 5 andeler var fremmøtt. 1 andeler var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Ragna Sørlundsengen ble valgt som møteleder og Erica Aguta ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Hege Tjørsvaag Brattebø ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 477 479 og en egenkapital på kr 2 698 722, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 35 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Juridisk sak mot eier av næringsseksjon (Happy Sushi)**
   Styreleder presenterte saken. Saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak:
   Årsmøtet vedtok enstemmig om å fortsette saken mot næringsseksjonen hvor Happy sushi driver i dag.

5. **Behov for kapitalinnkreving i sameiet**
   Styreleder presenterte saken. Saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig å ha en kapitalinnkalling på kr 100 000. De ble enige om at det skal sendes ut en faktura i en omgang.

6. **Deltakelse på dugnad**
Styreleder presenterte saken. Saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig at alle andelseiere skal faktureres kr 500 i januar for vårdugnad og kr 500 i juli for høstdugnad. De som deltar på dugnadene, vil få beløpene refundert. Styret fører oversikt over hvem som deltar og hvem som ikke gjør det.

7. **Rettferdig tildeling av boder**
Forslagstiller presenterte saken. Saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.

Vedtak:

Årsmøtet, med unntak av forslagsstilleren som sitter i styret og er inhabil, vedtok at styret skal sørge for at alle leiligheter får tilgang til bod både i kjeller og på loft. Alle andeler må tilpasse seg denne ordningen.

8. **Vedlikeholdsplan**
Styreleder presenterte saken. Saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig at styret gjennomfører en gjennomgang av bygget for å planlegge vedlikehold og økonomi. Det ønskes også en løpende likviditetsoversikt gjennom året.

9. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 150 604 og forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 01.01.26, samt KPI regulering på leie av lager og pipeløp.

Budsjettet ble tatt til orientering.

ENQVIST

10. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Ragna Sørlundsengen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Thomas Emil Nilsen	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Elora Brahmachari	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Christian Westerberg Thoresen	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Ingen-Lise Frogner	valgt for 2 år i 2025

Styremedlemmene ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til elektronisk signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.58.

Oslo 25. mars 2026

Ragna Sørlundsengen
møteleder

Hege Tjørsvaag Brattebø
andelseier

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelseier i **Borettslaget Rostedsgate 16** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen
Sett inn dato

Navn på andelseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være andelseier eller ha noen spesiell tilknytning til borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmektigen for en andelseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Borettslaget Rostedsgate 16

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Borettslaget Rostedsgate 16

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder en beskrivelse av vedlikeholdsarbeidet som må gjennomføres, samt styrets anbefaling for finansiering av dette. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ekstraordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, aguta@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Borettslaget Rostedsgate 16 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ekstraordinær generalforsamling 2. juni.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Rostedsgate 16

Tid: 2. juni 2025, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Møte-ID: 324 480 221 413 5

Passord: ak7FA27m

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Låneopptak

Oslo, 27.05.25
på vegne av styret i Borettslaget Rostedsgate 16

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK	**Behandling av låneopptak**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Sameiet hadde høsten 2022 tilsyn fra Oslo Kommune hvor det blir avdekket en rekke avvik tilknyttet brannsikring. I april 2024 ble det gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse som resulterte i en tiltaksliste som må lukkes for å kunne avslutte tilsynet. Den fulle tiltakslisten for lukking av avvik fra Oslo Kommune med dato 02.05.2024 er vedlagt denne innkallingen.

Styret har innhentet en rekke tilbud på utbedring av avvikene, hvor det foretrukne alternativet er Flotte Bygårder AS, til en kostnad på 500 000kr.

Det er Sameiet som har ansvar for å utbedre disse avvikene, og Borettslaget eier 92% av Sameiet, og næringslokalene eier resterende 8%. Det vil derfor måtte gjøres en kapitalinnkalling i Sameiet for å dekke kostnaden, da Sameiet ikke har tilgjengelige midler til å finansiere det over drift. Det er ikke mulig å ta opp lån i Sameiet, da bygget eies av Borettslaget, og banken må ha pant i byggene for å kunne gi lån.

Styret har innhentet finansieringstilbud for å finansiere Borettslagets andel av kapitalinnkallingen gjennom økning av dagens lån hos Handelsbanken, til 1.830.000 kr, en økning på 500.000 kr. Se tilbudsbrev og nedbetalingsplan vedlagt innkallingen.

Dette vil medføre en økning i felleskostnader for å dekke økte rentekostnader, på toppen av den allerede vedtatte 5% økningen fra 1. juli 2025. I dag er felleskostnaden 64,7 kr per andel, denne er vedtatt økt til 67,7 kr fra 1. juli, og vil med låneopptaket øke til 69,8 kr. For en leilighet som består av 80 andeler vil dette medføre en økning i felleskostnader fra 5177 kr til 5 686 kr. Se under oversikt over andelsfordelingen per leilighet.

Videre vil andel lån per leilighet naturligvis øke med den økte opplåningen.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Bygg	Leilighet	Eiendomskode	Antall andeler
A	H0102	317-1-01	76
A	H0101	317-1-02	66
A	H0202	317-1-03	78
A	H0201	317-1-04	66
A	H0302	317-1-05	78
A	H0301	317-1-06	66
A	H0402	317-1-07	78
A	H0401	317-1-08	66
A	L0101	317-1-09	78
B	H0102	317-1-10	81
B	H0101	317-1-11	56
B	H0202	317-1-12	81
B	H0201	317-1-13	80
B	H0302	317-1-14	81
B	H0301	317-1-15	80
B	H0402	317-1-16	81
B	H0401	317-1-17	80
B	L0101	317-1-18	68

Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar å øke eksisterende lån med inntil kr 500 000 for å finansiere sin andel av kapitalinnkallingen i Sameiet knyttet til lukking av pålagte branntekniske avvik.
Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale med Handelsbanken og til å reforhandle eksisterende lånevilkår dersom det er hensiktsmessig, samt å gjennomføre nødvendige endringer i felleskostnadene for å dekke økte rente- og avdragskostnader.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at Borettslaget vedtar opptak av et tilleggslån på kr 500 000 for å finansiere sin andel (92 %) av kapitalinnkallingen i Sameiet, som gjelder utbedring av pålagte branntekniske avvik etter tilsyn fra Oslo kommune.

Utbedringen er pålagt og nødvendig for å ivareta beboernes sikkerhet og for å kunne avslutte det kommunale tilsynet. Styret har vurdert flere tilbud og anbefaler å inngå avtale med Flotte Bygårder AS, som har levert det mest konkurransedyktige tilbudet på arbeidet.

Sameiet har ikke oppsparte midler til å dekke kostnaden, og det er ikke mulig å oppta lån i Sameiet, ettersom bygget er eid av borettslaget. Styret har derfor innhentet tilbud om låneopptak gjennom Handelsbanken, som innebærer en økning av borettslagets nåværende lån til totalt kr 1 830 000.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Låneopptaket vil innebære en økning i felleskostnadene med 2,1 kr per andel per måned, i tillegg til den tidligere vedtatte økningen fra 1. juli 2025. For en leilighet med 80 andeler utgjør dette en økning på kr 509 per måned. Se detaljer i vedlagte oversikt.

Styret mener dette er en nødvendig og ansvarlig løsning for å sikre gjennomføring av pålagt vedlikehold, og anbefaler at forslaget vedtas.

Oslo

Dato: 02.05.2024

Tiltaksliste for lukking av avvik – Rosteds gate 16

Juridisk eier	Sameiet Rostedsgate 16
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Ragna Huse (styreleder)
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	rostedsgate16@styremail.no

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 5. oktober 2022 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsanalyse av 14. april 2024, utført av *Brannforebyggende*. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	23.04.2024	Utført av firmaet *Brannforebyggende*.
1.	Det må monteres godkjente håndbrannslokkere i fellesareal. Brannslokkere i fellesarealer skal festes på vegg og merkes med etterlysende plogskilt.	Nei		TG3 – Utbedres straks
2.	Det må etableres godkjente håndbrannslokkere i næringseiendommene	Nei		TG3 – Utbedres straks
3.	Detektor hos leietaker Ljoma må festes.	Nei		TG3 – Utbedres straks
4.	Gjennomføringer i kjeller til 1 etasje må brannsikres. Det er enkelte utette gjennomføringer i etasjeskille som må sees på som brannskille i bodarealet. Det gjelder også næringsseksjon /gatekjøkken som har lager i kjeller.	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
5.	Noen svakheter/brudd i brannskille/manglende fuginger i kjellertak må brannsikres til krav på 60 minutter brannmotstand.	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
6.	I sykkel bod var det etablert hull i tak forstoppekran og annet. Kran og annet bør merkes og det må etableres brannluker for sikring av tak. 	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
7.	Deler av etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje er utført med synlig trepanel og må oppgraderes til brannmotstand tilnærmet EI60 etter oppgraderingskrav.			TG2 – Utbedres innen 2 år

8.	Dører til loft og kjeller må byttes til dører med brannklasse EI60.	Nei		TG2 – Utbedres innen 2 år
9.	Underside av trapp mot kjeller må enten males med brannmaling eller gipses under.			TG2 – Utbedres innen 2 år
10.	Vinduer i oppgang A må brannsikres. For å sikre rømningsveien (trapperom) må det monteres brannklassifiserte vinduer (ikke åpningsbare). Det anbefales at en ser på løsning å etablere dette i trapperommet. Det er kun del av vinduet som peker direkte mot trapperommet så kan det aksepteres at det monteres E 30 glass og at disse har vaktmesternøkkel. Med vaktmesternøkkel har også brannvesenet mulighet å få luftet ut i trappeløpet.			TG2 – Utbedres innen 2 år
11.	Brannalarmanlegget må kobles opp mot alarmmottaker, anbefales at det går til brannvesenet.			TG2 – Utbedres innen 2 år
12.	Det må etableres ledesystem i fellesarealer, trapperom og næringseiendommene. Ledesystemet må prosjekteres med riktig ansvarsrett iht til NS 1838. Dette skal utføres av godkjent firma/person			TG2 – Utbedres innen 2 år
13.	Det blir brukt flyttbar frityr koker på kjøkken til gatekjøkken. Denne står under ventilasjon, men det var ingen installert frityr slokker der. Det må etableres frityrslokker, eller det må settes opp godkjent frityr slokker i kjøkkenet.			TG2 – Utbedres innen 2 år
14.	Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget. Det anbefales at det utarbeides digitale plan og branntegninger for bygget.			TG1 – Utbedres innen 5 år
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
9	Internkontroll må innføres. Forhold konsulenten avdekket som dere må inkludere i internkontrollen: • Detektor hos næringslokalet var tildekket, må innføre rutiner så slike avvik blir fulgt opp. • Det må sees på rutiner slik at brannalarm sjekkes og tilbakestilles ved uønsket alarm. • Det ble observert seng i 2. etasje gatekjøkken, dere må gjøre tiltak for å sikre at den ikke brukes til overnatting. • Sameiet må kunne dokumentere at manuelt slokkeutstyr har blitt utlevert til samtlige leiligheter, og kontroll gjennomføres med 5 års intervall. • Sushi/gatekjøkken må fremlegge rutiner og instrukser for rengjøring av ventilator og kanal.			

Det er oppgitt noen tiltak i tilstandsanalysen som dere skal gjøre, men som ikke vi krever for å lukke avvikene i vår tilsynsrapport. Disse er som følger:

1. Det må etableres flere faste stikkontakter hos gatekjøkkenet/sushi.
2. Det er ikke funnet noe dokumentasjon for loftsutbygging hos PBE. Dette er et søknadspliktig tiltak – dere må følge dette opp med PBE. Vi er pliktig til å sende melding om dette til PBE.

Handelsbanken

Borettslaget Rostedsgate 16
c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 Oslo

Vår/Our ref.:	*Deres/Your ref.:*	*Dato/Date:*
5108.85440	Hege T Brattebø	30.04.2025

Tilbud om kreditt kr 1.830.000,-

Takk for søknaden deres. Vi har gleden av å tilby finansiering på følgende vilkår:

Låneformål: Opplåning på eksisterene gjeld i forbindelse med rehabiliteringsarbeider i borettslaget. I denne forbindelse blir eksisterende lån innfridd og nytt lån etablert.

Type kreditt: Gjeldsbrev Annuitetslån

Kredittyter: Handelsbankens eiendomskredittforetak: Stadshypotek AB NUF[1].

Kredittbeløp: Kr 1.830.000,-

Rente: Nominell for tiden 6,000% p.a., effektiv 6,400% etterskuddsvis 30 dager.

Løpetid: Kreditten nedbetales over 15 år, i henhold til vedlagte nedbetalingsplan. Spesifikasjon av terminbeløpene og totalbeløpet ved kreditten fremkommer også av nedbetalingsplanen.

For lån med kort løpetid, gjøres det spesielt oppmerksom på at lånet kan ha en større restsaldo (ballong) som forfaller i sin helhet ved løpetidens slutt (avtalt endelig forfallsdato). For størrelse på beregnet restsaldo ved endelig forfall, se nedbetalingsplanen.
Det presiseres at långiver ikke er forpliktet til å refinansiere eventuell

[1] Stadshypotek AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 991 303 995 MVA i Foretaksregisteret. Norsk filial av Stadshypotek AB (publ), Stockholm, Sverige. Org.nr. 556459-6715 i Bolagsverket, som er et heleid datterselskap av Svenska Handelsbanken AB (publ). Selv om Handelsbankens eiendomskredittforetak er kredittyter har likevel Handelsbanken kundeansvaret, og håndterer det løpende kundeforholdet. Det betyr at kundemeldinger, varsler mv. vil sendes fra Handelsbanken.

restsaldo ved endelig forfall.

Terminlengde: 30 dager, i henhold til vedlagte nedbetalingsplan

Betalingsmåte: EHF-faktura

Kostnader: Oversikt over kostnader som er forbundet med kreditten.

Etablering:	kr	15.000,-
Terminomkostninger p.t.: ved hvert forfall	kr	90,-

Eventuelle omkostninger i forbindelse med innhenting av forsikringsattest, noteringsgebyr til forretningsfører, takst, pantefrafall e.l. kommer i tillegg.

Sikkerheter: Som sikkerhet, i henhold til erklæring om pantsettelse/ev. avtale om realkausjon, forutsettes følgende aktiva pantsatt (og ved behov deponert) til Handelsbanken og Handelsbankens eiendomskredittforetak:

<u>Foreliggende depot:</u>
Panterett i fast eiendom 3.prioritet
pålydende kr 2.000.000,-.
med prioritet etter kr 9.477.854,-
Objekt(er): Eiendommen Gnr. 208, bnr. 573, snr. 1, Oslo kommune
Panteier(e): Borettslaget Rostedsgate 16

Pantedokumentet vil angi både Handelsbanken og Handelsbankens eiendomskredittforetak som panthavere. Handelsbankens eiendomskredittforetak har likevel prioritet foran Handelsbanken og har derfor fortrinnsrett til dekning i panteretten foran eventuelle lån i Handelsbanken.

Øvrige vilkår: Ytterligere vilkår følger av alminnelige kredittvilkår (inntatt i vedlagte kredittavtale). Dette tilbudsbrevet vil utgjøre en del av den fullstendige kredittavtalen. Kredittavtalen reguleres av norsk rett.

Vi forutsetter at borettslaget etablerer driftskonto i Handelsbanken Bjorvika, hvor felleskostnader blir innbetalt. Kontoen vil tjene som belastningskonto på omsøkte lån.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at krav relatert til innskudd i Handelsbanken ikke kan benyttes til motregning mot kreditt i Handelsbankens eiendomskredittsforetak.

Ved pant i fast eiendom forutsettes det at det før utbetaling fremlegges takst/verdivurdering som ikke er eldre enn 12 måneder. Eksterne verdivurderinger skal godkjennes av Handelsbanken. I kredittens løpetid forutsettes at Handelsbanken, på forespørsel, får tilgang til den pantsatte eiendommen og relevant informasjon/dokumentasjon for oppdatering av takst/verdivurdering.

Ved pant i fast eiendom forutsettes det også at gyldig energiattest fremlegges senest 3 måneder etter utbetaling av kreditten, såfremt pantsatt eiendom omfattes av pålegget om energimerking i henhold til Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften for bygninger).

Rentesats og andre kredittkostnader kan forhøyes ensidig av oss, jf. alminnelige kredittvilkår i kredittavtalen. Endringer kan settes i verk etter at vi har sendt skriftlig varsel som opplyser hva endringen går ut på, og tidspunktet for ikrafttredelsen.

Tilbudet om kreditt er gitt på bakgrunn av informasjonen vi har mottatt fra dere, og vilkårene gjengitt over. Oppstår det vesentlige avvik fra disse forutsetningene, vil dette kunne medføre krav om heving eller varsel om oppsigelse, slik nærmere beskrevet i alminnelige kredittvilkår i kredittavtalen.

Gjeldende forsinkelsesrente er 5 % over gjeldende rente til enhver tid. Dersom det er stilt realkausjon i bolig eid av forbruker vil lovens forsinkelsesrente i stedet få anvendelse. Dersom kreditten misligholdes kan det også påløpe purregebyrer, gebyr for inkassovarsel og betalingsoppfordring. Ved tvangsinndrivelse vil det kunne påløpe ytterligere kostnader/ gebyrer og utgifter til juridisk bistand.

Finansavtalelovens regler om betenkningstid/angrerett gjelder ikke for dette tilbudet om finansiering. Eventuelle forbrukerkausjonister har likevel betenkningstid/angrerett slik beskrevet i forbrukerkausjonsavtalen.

Kreditten kan helt eller delvis tilbakebetales før forfallstid. Det skal i så fall betales kredittkostnader for den benyttede kredittid og gebyrer begrenset oppad til dekning av kostnadene ved den førtidige tilbakebetalingen.

I forbindelse med etablering av kreditten/sikkerheten trenger vi for alle involverte selskaper:
- firmaattest som er oppdatert og ikke eldre enn 3 måneder (og alle involverte selskaper bekrefter, med sin signatur på dette tilbudet, at opplysningene i firmaattesten er en del av avtalen(e))
- kopi av vedtekter /selskapsavtaler (som forutsettes ikke å ha begrensninger med hensyn til låneopptak eller, der aktuelt, pantsettelse)
- generalforsamlingsvedtak/styrevedtak etter nærmere avtale
- ved pantesikkerhet i eierseksjon eller borettslagsandel forutsettes at bygningen er fullverdiforsikret av hhv. sameiet/borettslaget. Viser det seg at slik forsikring mangler, vil dette kunne utgjøre en bristende forutsetning for denne kredittavtalen. Der det er vanlig at eier selv forsikrer panteobjektet/bygningen, trenger vi dokumentasjon på fullverdiforsikring, navn på selskap hvor panteobjekt er forsikret og polisenummer.
Dersom vi vurderer det som nødvendig, kan vi kreve at slike dokumenter forelegges i bekreftet kopi.

Ønsker dere å benytte dere av tilbudet vårt, ber vi dere signere innen 30 dager.

Kreditten vil bli stilt til disposisjon så snart
- samtlige dokumenter er signert,
- forutsatt sikkerhet er etablert med riktig prioritet, og
- øvrige betingelser er oppfylt.

Ved kjøp av eiendom gjøres det uttrykkelig oppmerksom på at det forutsettes at eiendomsmeglers formuesskadeforsikring dekker hele kjøpesummen.

Vi skal i henhold til hvitvaskingsloven følge opp løpende kundeforhold. Vi ber derfor om å bli skriftlig informert om endringer i eierstruktur/ledelse som medfører at en eller flere eiere får innflytelse i selskapet tilsvarende stemmerett for minst 25 % av selskapets aksjer.

Med vennlig hilsen
Handelsbankens eiendomskredittforetak
Handelsbanken

Jannicke Horntvedt
Ass. Banksjef

Trine Isaksen
Bedriftsrådgiver

Vedlegg:
Kredittavtale
Erklæring om pantsettelse
Pantedokument
Utbetalingsfullmakt
Informasjon om kostnader ved mislighold av kreditten
Nedbetalingsplan

Tilbudet aksepteres:	
Sted, dato	Borettslaget Rostedsgate 16, underskrift i henhold til firmaattest

Nedbetalingsplan EK Lån Boligselskaper, kontonr: 9041.73.18835

Låntaker: Borettslaget Rostedsgate 16
Kundenr: 009472 57978
Dato: 30.04.2025
Saksnummer: 5108.85440
Bevilgningsnummer: 5103.47166

Lånebeløp:	1 830 000	**Låneform:**	Annuitet	**Rentesats:**	6,000%	**Effektiv rente:**	6,400%
Renteberegning:	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall	**Løpetid:**	15 år	**Innfrielses dato:**	20.06.2040
Første forfall:	20.07.2025	**Terminlengde:**	1 mnd	**Terminbeløp:**	15 443	**Terminomk.:**	90

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

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**2 811 084**	**949 884**	**31 200**	**1 830 000**	
20.06.2025	Diskontering					1 830 000
20.06.2025	Etableringsomkostning	15 000		15 000		
20.06.2025	Depotomkostning			0		
20.07.2025	Innbetaling	15 533	9 024	90	6 419	1 823 581
20.08.2025	Innbetaling	15 533	9 293	90	6 150	1 817 431
20.09.2025	Innbetaling	15 533	9 261	90	6 182	1 811 249
20.10.2025	Innbetaling	15 533	8 933	90	6 510	1 804 739
20.11.2025	Innbetaling	15 533	9 196	90	6 247	1 798 492
20.12.2025	Innbetaling	15 533	8 870	90	6 573	1 791 919
31.12.2025	**Årssum**	**108 198**	**54 577**	**15 540**	**38 081**	**1 791 919**
20.01.2026	Innbetaling	15 533	9 131	90	6 312	1 785 607
20.02.2026	Innbetaling	15 533	9 099	90	6 344	1 779 263
20.03.2026	Innbetaling	15 533	8 190	90	7 253	1 772 010
20.04.2026	Innbetaling	15 533	9 030	90	6 413	1 765 597
20.05.2026	Innbetaling	15 533	8 707	90	6 736	1 758 861
20.06.2026	Innbetaling	15 533	8 963	90	6 480	1 752 381
20.07.2026	Innbetaling	15 533	8 642	90	6 801	1 745 580
20.08.2026	Innbetaling	15 533	8 895	90	6 548	1 739 032
20.09.2026	Innbetaling	15 533	8 862	90	6 581	1 732 451
20.10.2026	Innbetaling	15 533	8 543	90	6 900	1 725 551
20.11.2026	Innbetaling	15 533	8 794	90	6 649	1 718 902
20.12.2026	Innbetaling	15 533	8 476	90	6 967	1 711 935
31.12.2026	**Årssum**	**186 396**	**105 332**	**1 080**	**79 984**	**1 711 935**
20.01.2027	Innbetaling	15 533	8 724	90	6 719	1 705 216
20.02.2027	Innbetaling	15 533	8 690	90	6 753	1 698 463
20.03.2027	Innbetaling	15 533	7 817	90	7 626	1 690 837
20.04.2027	Innbetaling	15 533	8 617	90	6 826	1 684 011
20.05.2027	Innbetaling	15 533	8 304	90	7 139	1 676 872
20.06.2027	Innbetaling	15 533	8 546	90	6 897	1 669 975
20.07.2027	Innbetaling	15 533	8 235	90	7 208	1 662 767
20.08.2027	Innbetaling	15 533	8 473	90	6 970	1 655 797
20.09.2027	Innbetaling	15 533	8 438	90	7 005	1 648 792

20.10.2027	Innbetaling	15 533	8 131	90	7 312	1 641 480
20.11.2027	Innbetaling	15 533	8 365	90	7 078	1 634 402
20.12.2027	Innbetaling	15 533	8 060	90	7 383	1 627 019
31.12.2027	**Årssum**	**186 396**	**100 400**	**1 080**	**84 916**	**1 627 019**
20.01.2028	Innbetaling	15 533	8 277	90	7 166	1 619 853
20.02.2028	Innbetaling	15 533	8 232	90	7 211	1 612 642
20.03.2028	Innbetaling	15 533	7 667	90	7 776	1 604 866
20.04.2028	Innbetaling	15 533	8 156	90	7 287	1 597 579
20.05.2028	Innbetaling	15 533	7 857	90	7 586	1 589 993
20.06.2028	Innbetaling	15 533	8 080	90	7 363	1 582 630
20.07.2028	Innbetaling	15 533	7 783	90	7 660	1 574 970
20.08.2028	Innbetaling	15 533	8 004	90	7 439	1 567 531
20.09.2028	Innbetaling	15 533	7 967	90	7 476	1 560 055
20.10.2028	Innbetaling	15 533	7 672	90	7 771	1 552 284
20.11.2028	Innbetaling	15 533	7 889	90	7 554	1 544 730
20.12.2028	Innbetaling	15 533	7 597	90	7 846	1 536 884
31.12.2028	**Årssum**	**186 396**	**95 181**	**1 080**	**90 135**	**1 536 884**
20.01.2029	Innbetaling	15 533	7 823	90	7 620	1 529 264
20.02.2029	Innbetaling	15 533	7 793	90	7 650	1 521 614
20.03.2029	Innbetaling	15 533	7 004	90	8 439	1 513 175
20.04.2029	Innbetaling	15 533	7 711	90	7 732	1 505 443
20.05.2029	Innbetaling	15 533	7 424	90	8 019	1 497 424
20.06.2029	Innbetaling	15 533	7 631	90	7 812	1 489 612
20.07.2029	Innbetaling	15 533	7 346	90	8 097	1 481 515
20.08.2029	Innbetaling	15 533	7 549	90	7 894	1 473 621
20.09.2029	Innbetaling	15 533	7 510	90	7 933	1 465 688
20.10.2029	Innbetaling	15 533	7 228	90	8 215	1 457 473
20.11.2029	Innbetaling	15 533	7 427	90	8 016	1 449 457
20.12.2029	Innbetaling	15 533	7 148	90	8 295	1 441 162
31.12.2029	**Årssum**	**186 396**	**89 594**	**1 080**	**95 722**	**1 441 162**
20.01.2030	Innbetaling	15 533	7 344	90	8 099	1 433 063
20.02.2030	Innbetaling	15 533	7 303	90	8 140	1 424 923
20.03.2030	Innbetaling	15 533	6 558	90	8 885	1 416 038
20.04.2030	Innbetaling	15 533	7 216	90	8 227	1 407 811
20.05.2030	Innbetaling	15 533	6 943	90	8 500	1 399 311
20.06.2030	Innbetaling	15 533	7 130	90	8 313	1 390 998
20.07.2030	Innbetaling	15 533	6 860	90	8 583	1 382 415
20.08.2030	Innbetaling	15 533	7 045	90	8 398	1 374 017
20.09.2030	Innbetaling	15 533	7 002	90	8 441	1 365 576
20.10.2030	Innbetaling	15 533	6 734	90	8 709	1 356 867
20.11.2030	Innbetaling	15 533	6 914	90	8 529	1 348 338
20.12.2030	Innbetaling	15 533	6 650	90	8 793	1 339 545
31.12.2030	**Årssum**	**186 396**	**83 699**	**1 080**	**101 617**	**1 339 545**
31.12.2031	**Årssum**	**186 396**	**77 431**	**1 080**	**107 885**	**1 231 660**
31.12.2032	**Årssum**	**186 396**	**70 794**	**1 080**	**114 522**	**1 117 138**
31.12.2033	**Årssum**	**186 396**	**63 707**	**1 080**	**121 609**	**995 529**

31.12.2034	**Årssum**	**186 396**	**56 214**	**1 080**	**129 102**	**866 427**
31.12.2035	**Årssum**	**186 396**	**48 250**	**1 080**	**137 066**	**729 361**
31.12.2036	**Årssum**	**186 396**	**39 810**	**1 080**	**145 506**	**583 855**
31.12.2037	**Årssum**	**186 396**	**30 819**	**1 080**	**154 497**	**429 358**
31.12.2038	**Årssum**	**186 396**	**21 293**	**1 080**	**164 023**	**265 335**
31.12.2039	**Årssum**	**186 396**	**11 177**	**1 080**	**174 139**	**91 196**
31.12.2040	**Årssum**	**93 342**	**1 606**	**540**	**91 196**	**0**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Rostedsgate 16
Tid: 2. juni 2025, kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 4 andeler var representert, hvorav ingen andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Hege Tjørsvaag Brattebø ble valgt som møteleder og Erica Aguta ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Andreas Longva Nesset ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Behandling av låneopptak**
   Styret presentere saken. Saken ble diskutert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak:
   Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets forslag å øke eksisterende lån med inntil kr 500 000 for å finansiere sin andel av kapitalinnkallingen i Sameiet, knyttet til utbedring av pålagte branntekniske avvik.
   Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale med Handelsbanken, reforhandle eksisterende lånevilkår ved behov, og justere felleskostnadene tilsvarende økte rente- og avdragskostnader.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18.13.

Microsoft Teams, 2. juni 2025

Hege Tjørsvaag Brattebø **møteleder**	Andreas Longva Nesset **andelseier**

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 16

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.08.87
Sist endret av ordinær generalforsamling 25.05.2020.

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, med senere endringer.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Rostedsgate 16, med org.nr. 947257978. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Borettslaget er seksjon 1 i Sameiet Rostedsgate 16, med org.nr. 914457645.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom gnr 208 bnr 573 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av18 andeler, pålydende kr 100,00. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.
[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. [1]

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

---

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[3]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

---

[3] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[4] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[5] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[6] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved

[6] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder, to medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør i to år om ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes

8.2 Revisjon

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

8.3 Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter.

Andelseier må sende aksept for slik kommunikasjon.

Det er andelseierens ansvar at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

8.4 Endring av vedtekter

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

Husordensregler for Rostedsgate 16

Vi er ett lite borettslag og det er lite som skal til for at vi alle skal trive bra her. Derfor har styret lagt noen få regler som bør være greie å følge opp for alle.

- Det skal være ro etter kl 23.00. Skal du ha fest, si ifra ved å henge opp en lapp, slik at det kan planlegges deretter. Det man vet, er det lettere å forholde seg til. Uansett skal klokkeslettet overholdes.
- Er søpla eller papircontaineren full? Vent til neste tømming (søppel tømmes mandag, onsdag og fredag, papir hver mandag) Ikke sett søppel ved siden av containerene. Større ting som skal kastes, må oppbevares til vårens dugnad, da det blir leid inn ekstra container.
- Dørene skal holdes lukket og låst.
- Ikke slipp inn fremmende eller noen som ikke skal til deg.
- Beboernes sykler og mopeder skal ikke parkeres i bakgården eller i portrommet.
- Motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres i sykkelboden. Sykkelboden skal heller ikke brukes til lagring av personlige tine. Den er ment for ting som er i bruk. Ting som ikke hører hjemme her, kan bli kastet uten varsel.
- Beskjeder av ulike slag til styret eller vaktmester kan formidles via beskjedboken som henger ved oppslagstavla i oppgang B.
- Trappeoppganger skal ikke benyttes til lagringsplass.
- Røyking er ikke tillatt langs husvegger og ved inngangene. Sneiper kastes i askebeger.
- Kardemommebyloven gjelder i de tilfeller som ikke er regulert ovenfor.

Styret 6 februar 2007

IV/ No. 166/89.

V.D.J.-No. 172.90. Bilag.

STADSINGENIØREN 1976/89. KRISTIANIA

2025/89. 442/90

Bygningsanmeldelse 6. B. Lan. 1292/90.

angaaende Vaaningsbygning 4 Etager.

for Matr.-No. 16. Rosenbergsgade.

Indleveret 9 - 12 - 89. Attesteret 9 Februar 1891.

Overrendes den øvre Sundhedskommission. Paa Luftskiftet ved Privetterne sættes: Forbindelse med den ydre Luft og Væggen mærket A opføres af 1½ Stens Mur gjennem Kjælder og 1ste Etage, anbefales Anmeldelsen til Approbation. -

Christiania 10 - 12 - 89.

Ærbødigst. M. Backer. arch.

Af Bygningsinspektøren paapegede Forandringer ved Privetterne vil udføres. I Lange Korridorer vil komme lidt større Lys og Luft.

Chra 11/12 89 Bjølseras

CHRISTIANIA JAN. 44 89.

OPMAALINGSCHEFEN 479/89 B. KRISTIANIA

Intet at bemærke d. 12/12 1889.

Theodor Gallis.

STADSINGENIØREN 569-89 KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 13de December 1889

14. 12. 89
16. 12. 89

G. Bull

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleb gate 19[XII] * 68 30 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Art: **Forandringsarbeider**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rosteds gate 16		**82/1235**

Byggherre

Huseyin køylu
Rosteds gate 16

0178 OSLO 1

Ansvarshavende

D.s.

PMB/BS

Dato

12.juni 1985.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

Skl. C/16 ANDVORD

O S L O K O M M U N E
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Leilighet på loft m/m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rosteds gate 16	/	87/0682-I

Byggherre
Brl. Rostedsgt. 16
V/ Bjørn Vandvik
Rostedsgt. 16

0178 OSLO

Ansvarshavende
Ing. Arild A. Ullset
Markveien 57

0550 OSLO

Dato 02.04.92

På grunnlag av bekreftelse i brev av 20.03.92 på at gjenstående arbeider er utført, utstedes ferdigattest.

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål Jørgen Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201413702-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 27.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 16 A OG B	Eiendom:	208/573/0/0
Tiltakshaver:	ROSTEDSG 16 BORETTSLAGET	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ROSTEDS GATE 16 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

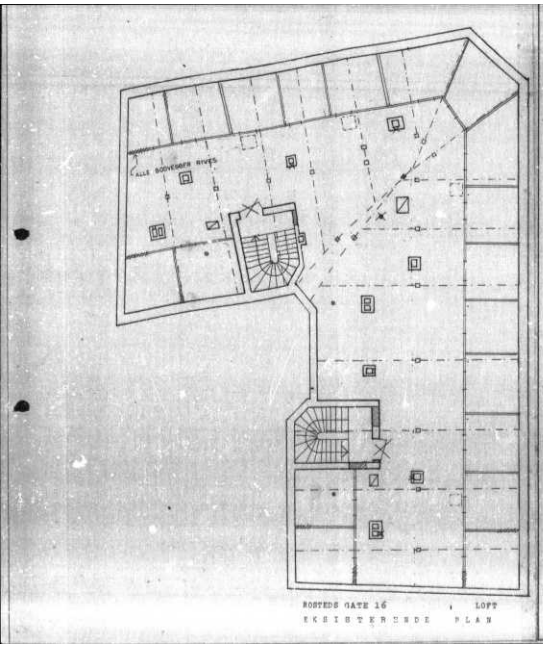
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

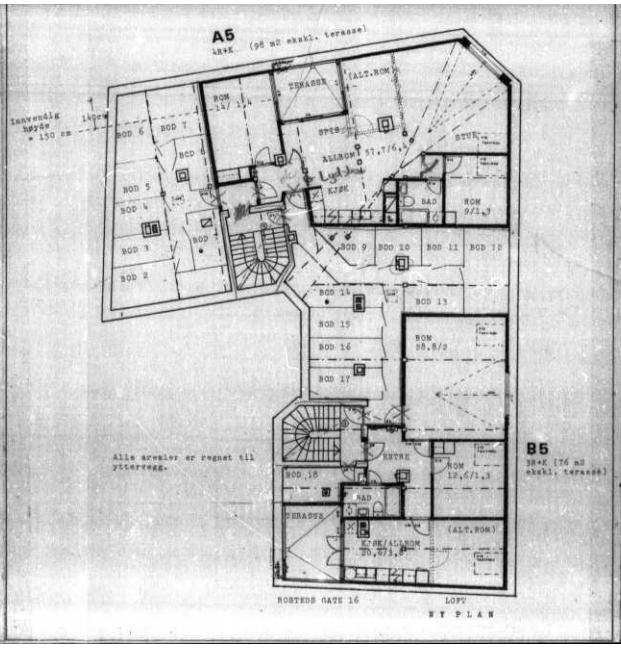
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.07.2015 av:

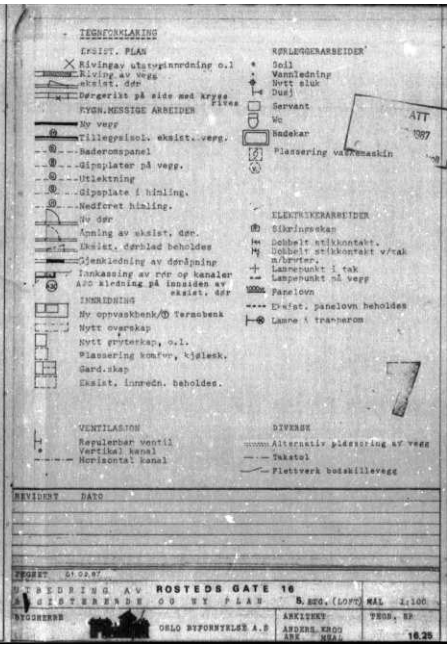
Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ROSTEDSG 16 BORETTSLAGET, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO, rostedsgate16@gmail.com

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


ROSTEDS GATE 16
LOFT
EKSISTERENDE PLAN


A5
BRA (98 m² ekskl. terrasse)
Innvendig høyde = 150 cm
TERRASSE
(ALT.ROM)
ROM 14/11,4
BOD 6
BOD 7
BOD 8
BOD 5
BOD 4
BOD 3
BOD 2
BOD 1
SPISE
ALLROM/ Lys kjøk
57,7/6,4
STUE
BAD
ROM 9/1,3
BOD 9
BOD 10
BOD 11
BOD 12
BOD 14
BOD 13
BOD 15
BOD 16
BOD 17
ROM 28,8/2
Alle arealer er regnet til yttervegg.
B5
BRA (176 m² ekskl. terrasse)
ENTRE
BOD 18
ROM 12,6/1,3
BAD
TERRASSE
KJØKKEN/ALLROM 20,8/3,8
(ALT.ROM)
ROSTEDS GATE 16
LOFT
NY PLAN


TEGNFORKLARING
EKSIST. PLAN
Rivingav utvendinnredning o.l
Riving av vegg
eksist. dør
Dørgerist på side med kryss
RYGN.MESSIGE ARBEIDER
Ny vegg
Tilleggsisol. eksist. vegg.
Baderomspanel
Gipsplater på vegg.
Utlektning
Gipsplate i himling.
Nedforet himling.
Ny dør
Åpning av eksist. dør.
Eksist. dørblad beholdes
Gjenkledning av døråpning
Innkassing av rør og kanaler
ABC kledning på innsiden av eksist. dør
INNREDNING
Ny oppvaskbenk/Ø Termobenk
Nytt overskap
Nytt gryterskap, o.l.
Plassering komfyr, kjølesk.
Gard.skap
Eksist. innredn. beholdes.
VENTILASJON
Regulerbar ventil
Vertikal kanal
Horisontal kanal
RØRLEGGERARBEIDER
Sluk
Vannledning
Nytt sluk
Dusj
Servant
Wc
Badekar
Plassering vaskemaskin
ELEKTRIKERARBEIDER
Sikringsskap
Dobbelt stikkontakt.
Dobbelt stikkontakt v/tak
m/bryter.
Lampepunkt i tak
Lampepunkt på vegg
Panelovn
Eksist. panelovn beholdes
Lampe i trapperom
DIVERSE
Alternativ plassering av vegg
Takstol
Plettvverk bæreskillevegg
REVIDERT DATO
PROSJ 01.02.87
OMBYGGING AV ROSTEDS GATE 16
EKSISTERENDE OG NY PLAN
BYGGHERRE
OSLO BYFORNYELSE A.S
ARKITEKT
ARBEIDSGRUPPE
ARK. MNAL
MÅL 1:100
TEGN. NR
16.25
ATT
1987

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Agathe Nässelqvist
ROSTEDS GATE 16B

Dato: 01.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531828
9172790

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 573

Vi viser til bestilling av 20260430 for ROSTEDS GATE 16B.

GNR. 208 BNR. 573

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1890.

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

473 m²

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

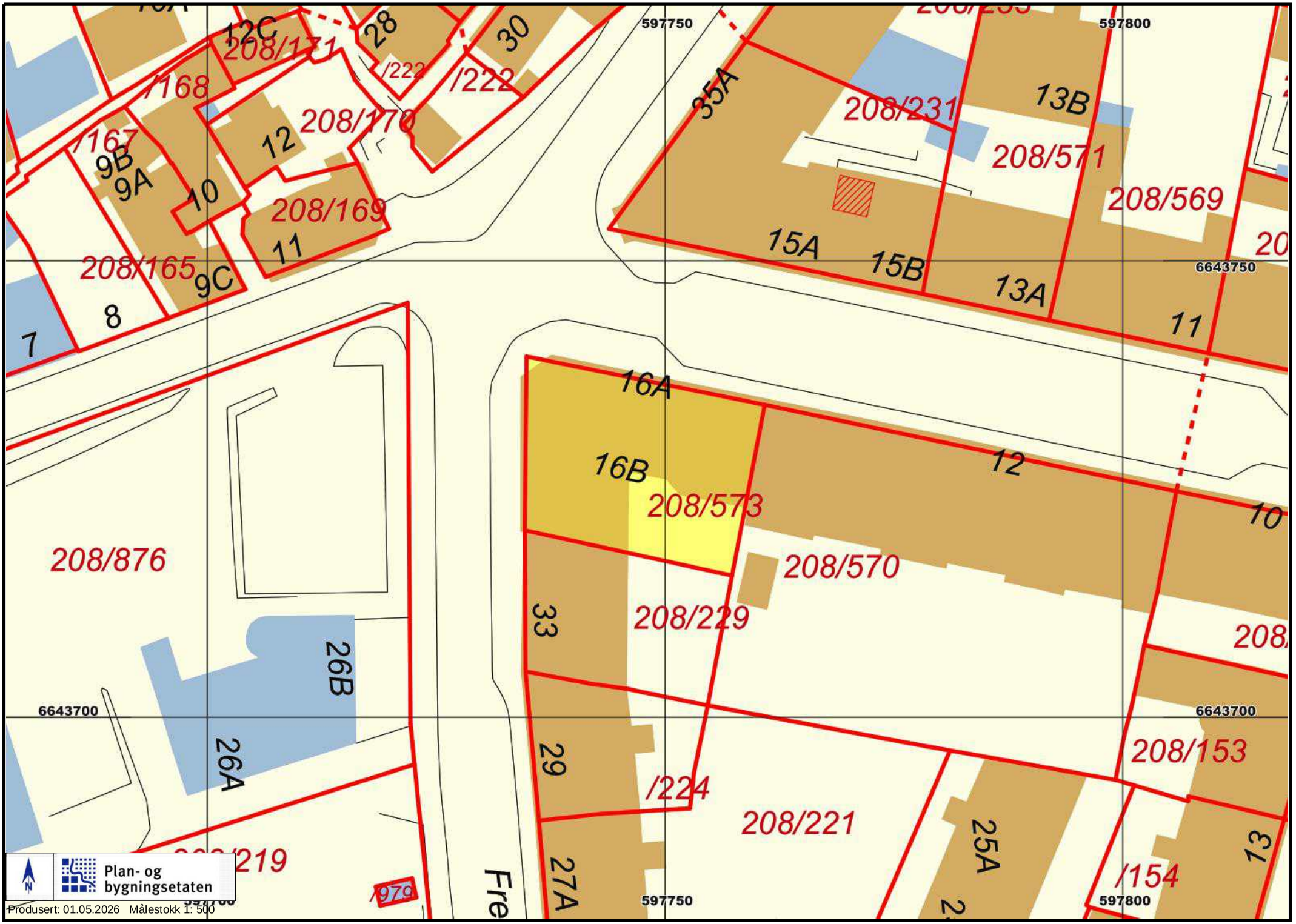
Målestokk= 1: 500.

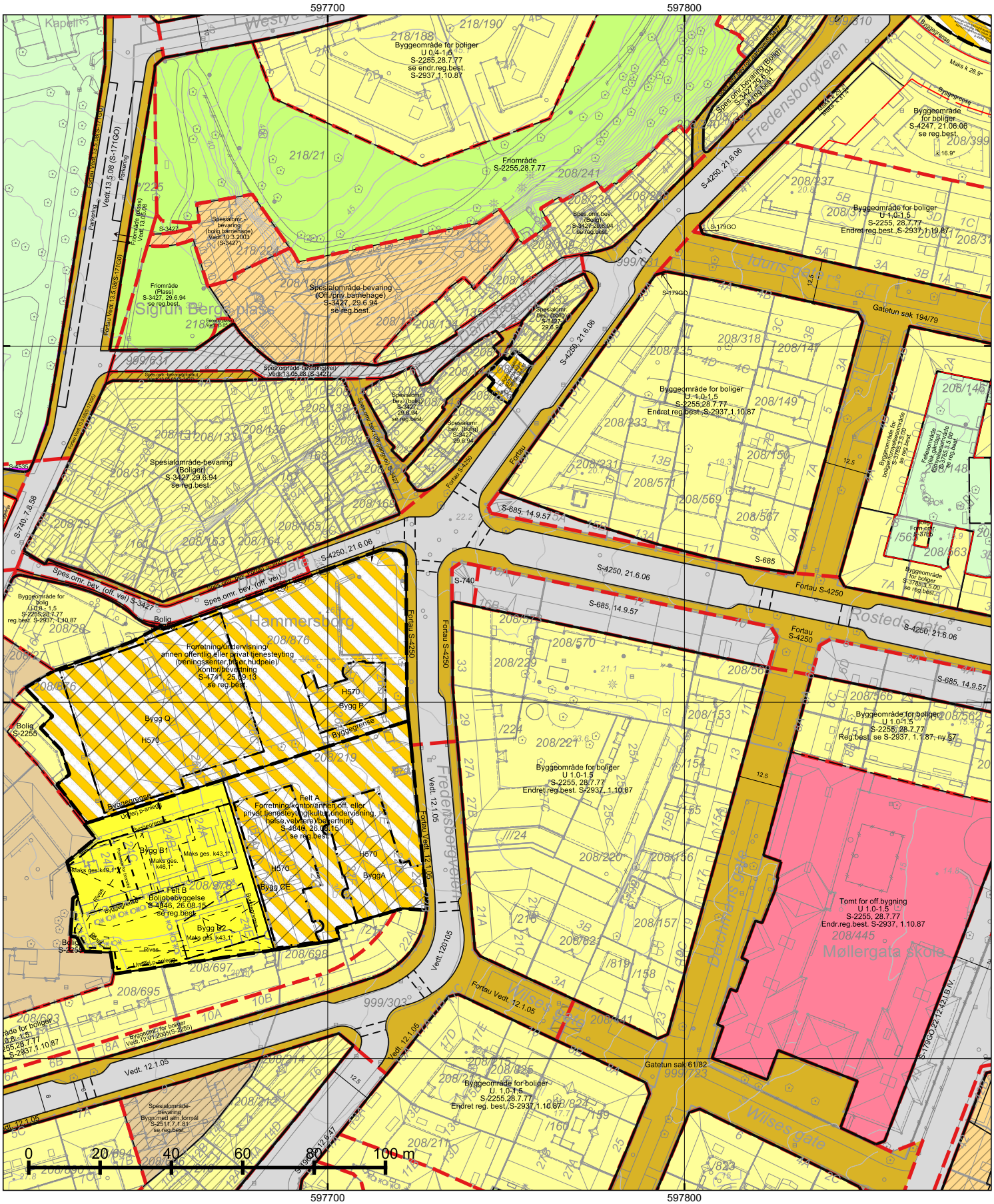
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597750
597800
6643750
6643700
208/171
12C
28
30
/222
/222
/168
208/170
12
/167
9B
9A
10
208/169
11
208/165
9C
8
7
208/231
35A
13B
208/571
208/569
15A
15B
13A
11
16A
16B
208/573
12
10
208/876
208/570
33
208/229
26B
26A
29
/224
208/221
25A
208/153
27A
/154
13
/979
Fre
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 01.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157074/ 86531828
Deres ref.:
Adresse: Rosteds gate 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/573

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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

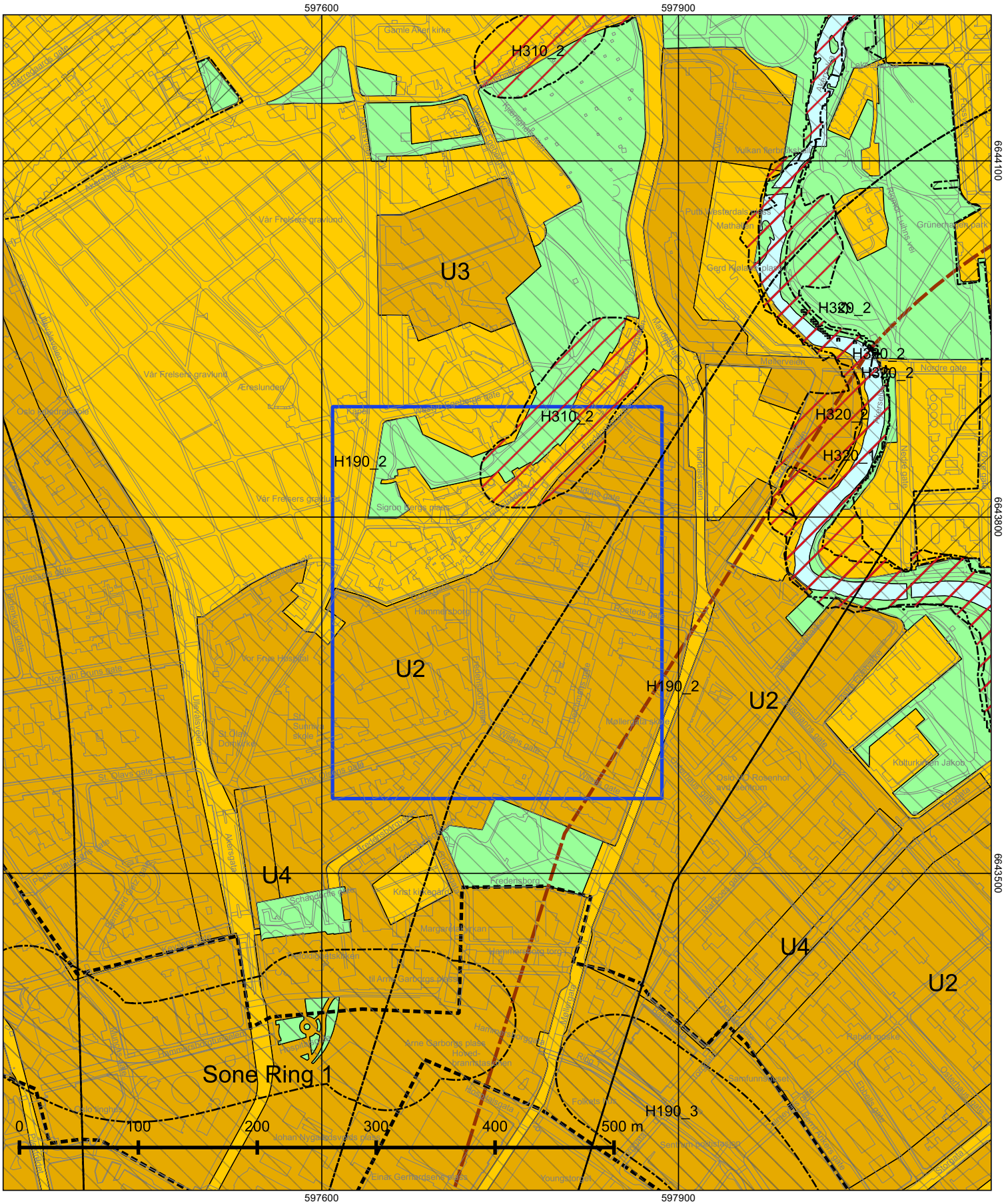
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157074/86531828
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



enova

Energiattest



Adresse **Rosteds gate 16B, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289917**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80480849**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **573**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **L0101**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
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 **171,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 172 kWh**

Rosteds gate 16B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	9 min 0.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.4 km
Fryd barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	1 min
Kiwi Fredensborg	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Vitusapotek Vulkan	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Sentrum squash, helsestud. og	3 min
Møllergata skole	3 min
SiO Athletica Centrum	5 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

«Det er et urbant og sentralt sted, samtidig som man finner roen her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

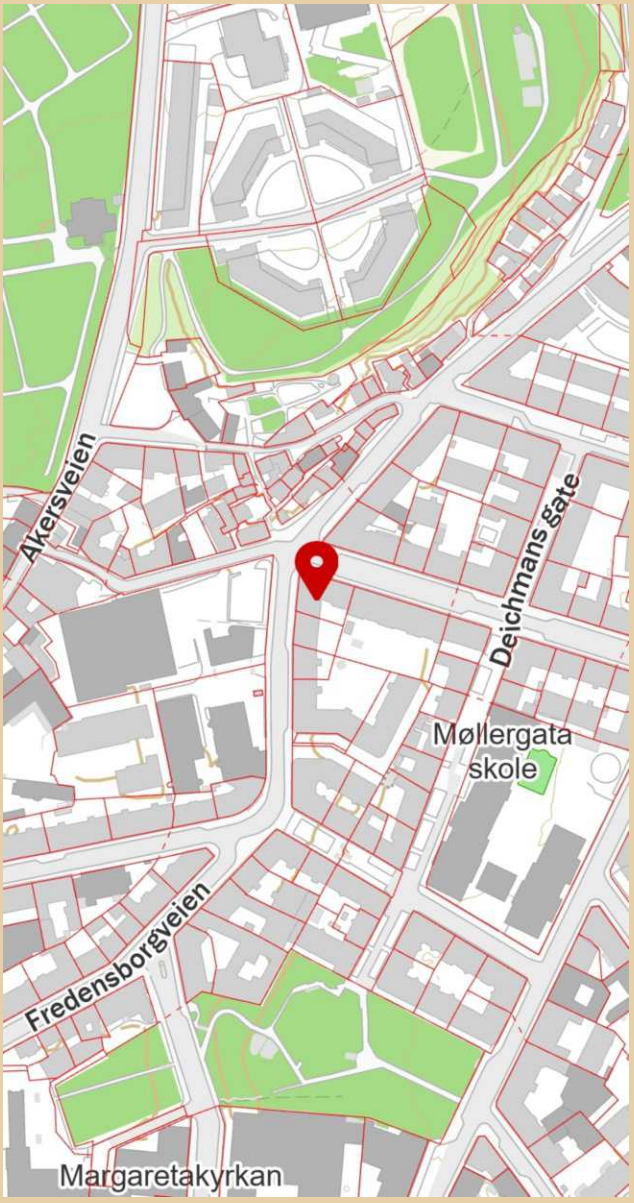
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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 16 B, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 573, andelsnr. 18 i BORETTSLAGET ROSTEDSG 16 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260281

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@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.
