PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ROSTEDS GATE 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Rosteds gate 10 , 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 568, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 25.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18778-1892 **Eiendomsverdi ref nr:** CM1624

Foretak: Vambeseth Eiendom AS **Takstingeniør:** Kai Ivar Vambeseth **Vår ref:** Kai I. Vambeseth

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.

Rapportansvarlig



Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 1878

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30 dB30. Ukjent år.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med 1-stavsparkett. Fliser i entré.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Romhøyde er målt til ca. 2,69 meter i stue.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom rommet i stue og 9 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad ble pusset opp i 2012 i følge tidligere salgsoppgave. Sluk er eldre, mest sannsynlig fra etablering i 1988.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Malt fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast. Det er ikke mulig å kontrollere membran ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Banemembran er synlig til klemring i sluk og ved luke til stoppekran.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg fra soverom som er tilliggende til dusjsonen i bad.
Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 50,3% ved 21,5 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: 8,5%

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ukjent hvor avtrekkskanal er tilkoblet. Kanalen er innebygget, ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Fordelerskap er plassert på vegg i bad. Stoppekraner er plassert i luke på vegg i bad.
Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er innebygget i hjørnet på kjøkken.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent.
Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 7 fordelingskurser.
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.
Sentral brannvarslingsanlegg og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

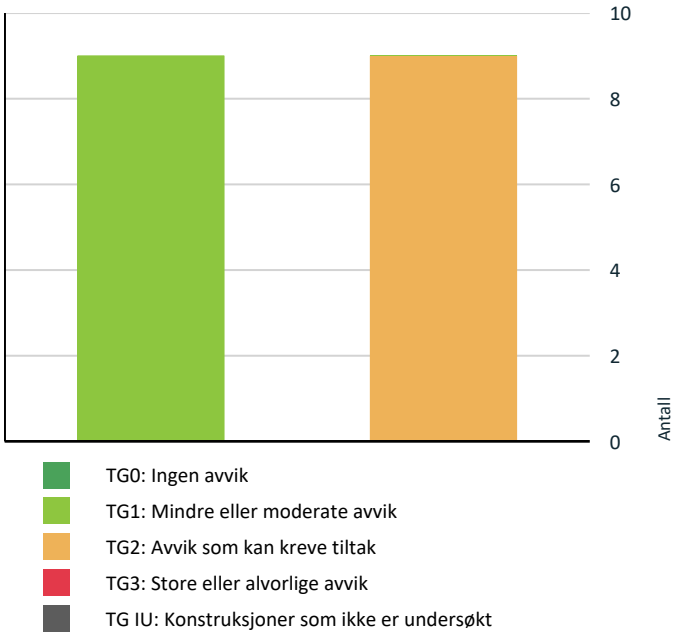
Eiet seksjon

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

Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det funnet tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 11.06.2025 fra Oslo Elektriske AS.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 28.10.2026 fra Proff Elektriker AS

Utover disse samsvarserklæringene er det ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1878

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade på karm og beslag.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer.
Dette kan føre til varmetap, fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30 dB30. Ukjent år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med 1-stavsparkett. Fliser i entré.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Romhøyde er målt til ca. 2,69 meter i stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom rommet i stue og 9 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt nivåforskjell på 74 mm mellom gang og bad.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjellene rettes opp.
Store nivåforskjeller kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen, redusert bokomfort og utfordringer ved innredning.
Dersom boligen skal renoveres, bør utbedring vurderes.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble pusset opp i 2012 i følge tidligere salgsoppgave. Sluk er eldre, mest sannsynlig fra etablering i 1988.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er også en luke til stoppekran plassert i våtsonen.

• Det er påvist sprekker i fliser ved det vegghengte toalettet. Årsaken til sprekkene er at den bakenforliggende platen ikke er tilstrekkelig stiv. Ved belastning på toalettet blir platen bak toalettet presset inn, noe som fører til at flisene sprekker.

• Malte fliser har begrenset brukstid, og overflatene kan etter hvert begynne å flasse. Dette medfører økt behov for vedlikehold og kan påvirke det estetiske uttrykket negativt.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og redusert levetid på dør og luke.
Plassering av luke til stoppekran i våtsonen kan medføre økt fare for fuktskader og bør vurderes nærmere.

• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det bør etableres tilstrekkelig stivhet bak toalettet og skadede fliser bør skiftes ut.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader på fliser og underliggende konstruksjon, samt mulig lekkasje dersom membran blir skadet.

• Malte fliser bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuell oppmaling ved behov, for å unngå flassing og forringelse av det estetiske uttrykket.
Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på overflatene og økt risiko for fuktskader dersom maling løsner og vann trenger inn bak flisene.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes til sluk. Bunnlisten på dusjveggen hindrer at bruksvann utenfor dusjsonen føres til sluk, noe som kan medføre økt fare for fuktskader utenfor dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

• Fallforholdene bør utbedres dersom det skal dusjes direkte på gulvet, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk, vurderes tiltak som mindre kritisk, men det bør tas hensyn til ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele våtrommet, for eksempel ved å lage en åpning i bunnlisten på dusjveggen. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader utenfor dusjområdet ved eventuell vannlekkasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast. Det er ikke mulig å kontrollere membran ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Banemembran er synlig til klemring i sluk og ved luke til stoppekran.

Vurdering av avvik:

• Sluket har nådd en alder hvor det må forventes begrenset gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør vurderes for utskifting, da begrenset gjenværende funksjonstid medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan medføre omfattende følgeskader før tiltak iverksettes.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

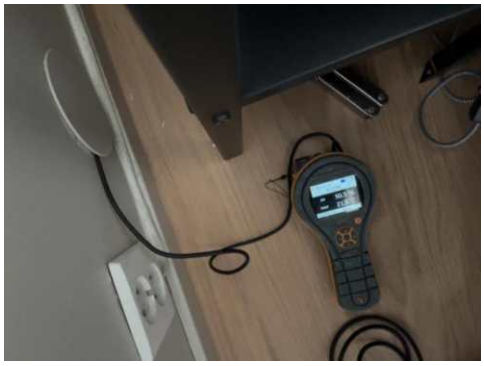
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg fra soverom som er tilliggende til dusjsonen i bad.
Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 50,3% ved 21,5 grader celsius.

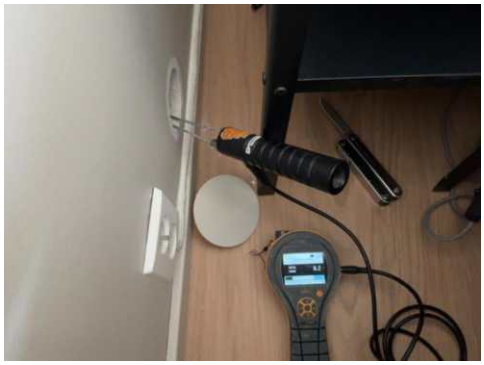
Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: 8,5%

Hull ble plombert med plastlokk.

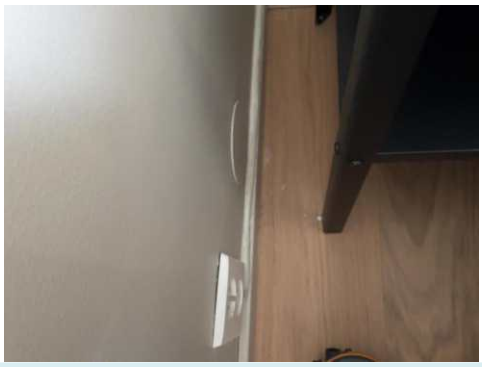
Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.



Tilstandsrapport









KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ukjent hvor avtrekkskanal er tilkoblet. Kanalen er innebygget, ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering og det er usikkert hvor avtrekk er koblet. Det er innebygget bak kjøkkeninnredning og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken for eksempel tilluftsspalter i vinduer. I tillegg bør det undersøkes hvor ventilasjonen er tilkoblet.

• Det bør etableres styrt tilluftsventilering, og det anbefales å avklare hvor avtrekkskanalen er koblet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Konsekvensen av manglende styrt tilluft og usikkerhet rundt avtrekk er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Fordelerskap er plassert på vegg i bad. Stoppekraner er plassert i luke på vegg i bad.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med utilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er innebygget i hjørnet på kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 7 fordelingskurser. 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.

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 11.06.2025 fra Oslo Elektriske AS. Denne samsvarserklæringen omfatter:
- Feste av stikkontakt under vask på kjøkken
- Varmtvannsbereder tilkoblet stikkontakt
- Utskifting av sikringer i skap til nye jordfeilautomater (JFA)
- Direktekobling av varmtvannsbereder
- Opprydding i ledningsnett under kjøkkensokkel
- Bytte av bryterpanel til bad, ny dimmer, bryter for lys over speil, bryter for vifte og ny termostat.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 28.10.2026 fra Proff Elektriker AS som omfatter:
- kontroll av lysbrytere i entré, mellomgang og soverom.
- Koblet stuestrøm direkte.
- Parret Ikea kjøkkenbelysning.

Utover disse samsvarserklæringene er det ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 11.06.2025 fra Oslo Elektriske AS.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 28.10.2026 fra Proff Elektriker AS

Utover disse samsvarserklæringene er det ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader. Det anbefales at anlegget kontrolleres og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Sentral brannvarslingsanlegg og pulverapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 11.06.2025 fra Oslo Elektriske AS.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 28.10.2026 fra Proff Elektriker AS

Utover disse samsvarserklæringene er det ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader. Det anbefales at anlegget kontrolleres og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet.

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

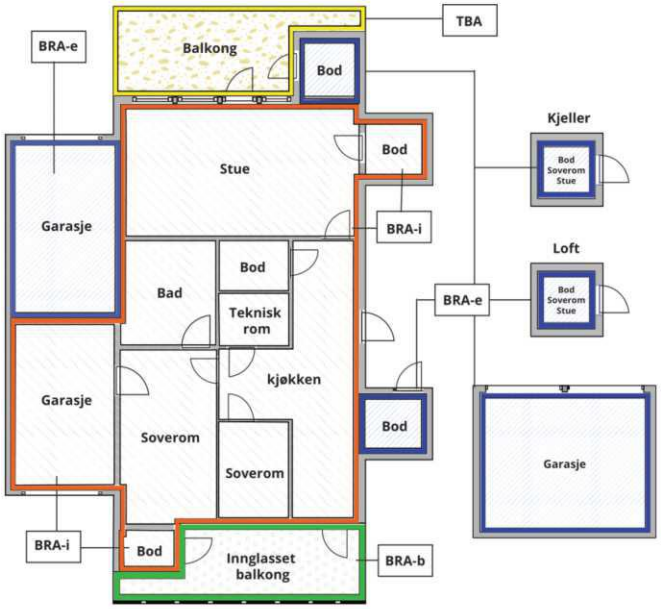
Hva er måleverdig areal?

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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	40			40	
Kjeller		7		7	
SUM	**40**	**7**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjellerbod merket S6 er målt til ca. 6,7 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er vanskelig å måle pga geometri og utforming. Angitte arealer er omtrentlige og avvik kan forekomme. Dersom areal er avgjørende anbefales det å kontrollmåle med scanner. Boligen har skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det funnet tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Marianne Andrine Stirø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	568		6	353 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Rosteds gate 10

Hjemmelshaver
Stirø Marianne Andrine

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rosteds gate 10	53 / 937	OBOS Eiendomsforvaltning AS	989867792

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1454528			

Kommentar
Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.11.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.11.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.06.2025	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.10.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.10.2026	Eier påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.11.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.10.2026	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	12.11.2026	
3	12.11.2026	Korrigert ventilasjon i bad

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert.

Forutsetninger

Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3 -80 P Professional krysslaser.
Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260321
Addresse	Rosteds gate 10		
Postnr.	0178	Sted	OSLO
Selgers navn	Marianne Andrine Stirø		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93925582

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i flis ved toalettet.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skylling i toalettet er treg. Rørleggervakta AS har byttet skylleknapp.

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:

Rørleggervakta AS satt inn nye rør under vasken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Rørleggervakta AS med spesifikasjon av utført arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ikke Bare Rør AS i mai 2026.Rørleggervakta AS i 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, se ovenfor

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:

Avdekket utetthet i yttertaket. Sameiet har besluttet å utbedre dette, planlagt utført av KB Blikk AS i februar 2027.

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

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:

Fasadeeksperten AS pusset fasade i 2018/2019.Fasaden til næringsseksjonen malt i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Fasadeeksperten AS i regi av sameiet.Maling i 2026 utført i regi av Sykkelbudforeningen som holder til i næringsseksjonen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Nye brytere og termostat i 2025 og 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og faktura fra Oslo Elektriske AS og Installasjonspartner AS.

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Rens av ventilasjonsvifte og rør på badet i november 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Pust Ventilasjon AS

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet skal utbedre utettheter i yttertaket i februar 2027. Felleskostnader for seksjonen vil som følge av dette øke med kr 736.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.10.2026

Signert av *Marianne Andrine Stirø*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260321 . Vår ref.: 3072-1-06 Dato: 05.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosteds Gate 10
Organisasjonsnr:	989867792
Seksjonseier:	Stirø, Marianne Andrine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Rosteds Gate 10, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	208
Bnr.	568

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1454528.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Merk at styret kun har søkt om lån og det kan godt være at låneopptaket ikke blir reelt. Følg opp dette og slett notatet senere hvis det ikke er reelt

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208455214
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	2 276 971,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 317,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ytre Vedlikehold	90,00	
Felleskostnader	3 227,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	6,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 421,-
Annen formue:	2 490,-
Gjeld:	130 079,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208455214
Restsaldo:	128 838,12
Kapitalkostnader:	903,29
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 838,12,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: rostedsgate10@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3072

SAMEIET ROSTEDS GATE 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSTEDS GATE 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 kl. 18:30, Digitalt - Teams møte (link sendes i mail).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Frist for å sende inn forslag til årsmøtet er 8. juni.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. INFO: Status på avviksliste på brannrapport fra Oslo Brann og Redningsetat
9. INFO: Fjerning av tagging og maling av fasade i 1. etasje
10. Oppussing av tak/takvindu pga. lekkasje i toppleilighetene

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSTEDS GATE 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martine Sol Skogen Brataas er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Hvis det er noen som møter på vegne av eier må skriftlig fullmakt sendes til styreleder senest 14. juli.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3072 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Siste året har krevd mange timers jobb av styrets 3 medlemmer vedr. utbedring av tiltak fra Oslo Brann og Redning, samt iverksette tiltak for lekkasjen i toppleilighetene. Styret foreslår derfor å øke styrehonoraret med 1000kr (fra 8000kr) som gir 9000kr totalt pr. år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 9 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Noen som ønsker å bli styremedlem med 3000kr/år i honorar?

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

INFO: Status på avviksliste på brannrapport fra Oslo Brann og Redningsetat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har siden 2023 utbedret avvik pålagt av Oslo Brann og Redningsetat. Siste punktene svares ut i år med frist 16.juni 2026.

Forslag til vedtak

Til orientering.

Sak 9

INFO: Fjerning av tagging og maling av fasade i 1. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt å fjerne tagging og male fasade i 1. etasje. Denne jobben utarbeides av sykkelbudforeningen.

Forslag til vedtak

Til orientering.

Sak 10

Oppussing av tak/takvindu pga. lekkasje i toppleilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse kommer snar da vi venter på tilbud. Vil bli oppdatert i møteinnkallingen dersom det fungerer å redigere etter den er sendt, eller så sender vi det på mail til eierne.

Forslag til vedtak

SAMEIET ROSTEDS GATE 10
ORG.NR. 989867792, KLIENTNR. 3072

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	573 518	479 652	655 774	0
Andre inntekter	3	120 134	62 500	31 250	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**693 652**	**542 152**	**687 024**	**120 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 128	0	0	0
Styrehonorar	5	-8 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-34 358	-33 036	-34 358	-36 000
Konsulenthonorar		-7 333	-78 285	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-30 418	-196 050	-66 000	-66 000
Forsikringer		-69 862	-88 246	-92 000	-103 000
Kommunale avgifter	7	-161 503	-151 236	-164 436	-181 000
Energi/fyring	8	-6 516	-5 868	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 457	-67 487	-69 300	-71 000
Andre driftskostnader	9	-39 872	-40 501	-39 430	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-431 446**	**-660 709**	**-478 524**	**-510 000**
DRIFTSRESULTAT		**262 206**	**-118 557**	**208 500**	**-390 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	103	447	0	0
Finanskostnader	11	-166 498	-170 275	-168 600	-169 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-166 395**	**-169 828**	**-168 600**	**-169 000**
ÅRSRESULTAT		**95 811**	**-288 386**	**39 900**	**-559 000**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-288 386
Reduksjon udekket tap:	95 811	0

SAMEIET ROSTEDS GATE 10
ORG.NR. 989867792, KLIENTNR. 3072

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 666	17 311
Driftskonto OBOS-banken		44 764	3 723
SUM OMLØPSMIDLER		**65 499**	**21 033**
SUM EIENDELER		**65 499**	**21 033**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 255 741	-2 351 552
SUM EGENKAPITAL		**-2 255 741**	**-2 351 552**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 298 910	2 321 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 298 910**	**2 321 596**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 868	6 081
Leverandørgjeld		478	44 011
Skyldige offentlige avgifter	14	1 128	0
Påløpte renter		856	932
Annen kortsiktig gjeld	15	8 000	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 330**	**50 989**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 499**	**21 033**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Rosteds Gate 10

Martine Sol Skogen Brataas Trygve Kristen Svalheim Marianne Andrine Stirø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	531 566
Garasje	22 800
Ytre Vedlikehold	19 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**573 518**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling til fond for vedlikeholdsarbeid, del 2	31 250
Kapitalinnkalling	88 884
SUM ANDRE INNTEKTER	**120 134**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 128**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-8 000
SUM STYREHONORAR	**-8 000**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-19 626
Drift/vedlikehold VVS	-2 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30 418**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-85 651
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-75 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-161 503**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 516
SUM ENERGI / FYRING	**-6 516**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-35 016
Andre driftskostnader	-419
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 238
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-39 872**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	16
SUM FINANSINNTEKTER	**103**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-165 598
Renter på leverandørgjeld	-900
SUM FINANSKOSTNADER	**-166 498**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 323 608	
Nedbetalt tidligere	2 012	
Nedbetalt i år	22 686	
		-2 298 910
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 298 910**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 128**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2025, ikke utbetalt	-8 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
Selskapsnummer: 3072 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSTEDS GATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ROSTEDS GATE 10

Organisasjonsnummer: 989867792
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:30, Digitalt - Teams møte (link sendes i mail).

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Martine Sol Skogen Brataas er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Hvis det er noen som møter på vegne av eier må skriftlig fullmakt sendes til styreleder senest 14. juli.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Arstad Ognedal og Mats Robert Norbeck er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endelig budsjett for 2026 må legges inn av regnskapsfører OBOS. Mangler tall for 2026. Resterende tall er godkjent.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Siste året har krevd mange timers jobb av styrets 3 medlemmer vedr. utbedring av tiltak fra Oslo Brann og Redning, samt iverksette tiltak for lekkasjen i toppleilighetene. Styret foreslår derfor å øke styrehonoraret med 1000kr (fra 8000kr) som gir 9000kr totalt pr. år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 9 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Noen som ønsker å bli styremedlem med 3000kr/år i honorar?

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Martine Sol Brataas

Følgende stilte til valg:
Martine Sol Brataas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Andrine Stirø
Trygve Svalheim

Følgende stilte til valg:
Marianne Andrine Stirø
Trygve Svalheim

8. INFO: Status på avviksliste på brannrapport fra Oslo Brann og Redningsetat

Vi har siden 2023 utbedret avvik pålagt av Oslo Brann og Redningsetat. Siste punktene svares ut i år med frist 16.juni 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. INFO: Fjerning av tagging og maling av fasade i 1. etasje

Styret har vedtatt å fjerne tagging og male fasade i 1. etasje. Denne jobben utarbeides av sykkelbudforeningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. INFO: Oppussing av tak/takvindu pga. lekkasje i toppleilighetene

Beskrivelse kommer snar da vi venter på tilbud. Vil bli oppdatert i møteinnkallingen dersom det fungerer å redigere etter den er sendt, eller så sender vi det på mail til eierne.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret legger ut et anbud på mitt anbud straks vi har detaljene klare. Styret vil deretter kalle inn til et ekstraordinært møte med sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Marianne Stirø

Fra: Martine Sol Brataas <msbrataas@gmail.com>
Sendt: mandag 5. oktober 2026 08:09
Til: Cindy Strøm; sveen.eirik@gmail.com; uds@voice.no; eliza.khavruk@gmail.com; matsr.norbeck@gmail.com; Marianne Andrine Stirø; oscar97smith@gmail.com; hansteen@online.no; Fredrik; Trygve Svalheim; sverrebre@gmail.com; geird963@gmail.com
Emne: Møtereferat Ekstraordinært årsmøte 01.10.26 Rosteds Gate 10

Hei

Takk før møtet i går. Sender et møtereferat som avtalt.

Dato: 02.10.26.

Sted: Teams

Deltagere: Trygve Svalheim, Marianne Stiro, Stedfortreder for Cindy Strøm (Elin), Stedfortreder for Oscar Strøm, Geir Digerud, Sverre Breivik, Eliza Khavruk, Mats Robert Norbeck, Fredrik Ognedal, Martine Sol Brataas.

Vedlegg: Viser økte lånekostnader pr. leilighet dersom sameiet refinansierer lån på 1,9 MNOK

Skifting av tak

Styret har sett seg ut et entreprenørselskap vi mener er pålitelige for å utføre jobben, samt at de har gitt et akseptabelt pristilbud. Kontraktsignering forventes etter vi har avklart punktene i kontrakten. Kontrakten er fastpris. Dersom det oppdages råte på strukturen under taket blir det time-for-time.

Oppsummering av hva som skal gjøres:

Kort oppsummering av arbeidet på taket:

- Fjerne eksisterende takplater, undertak, beslag, takrenner, nedløp og snøfangere.
- Legge nytt undertak (diffusjonsåpen papp), nye lekter og sløyfer.
- Montere nye sorte takplater i stål på hele taket.
- Montere nye beslag rundt takoppløft, pipe, gavler, møne, valmer og takterrasser.
- Bytte ut takrenner og nedløp med nye i lakkert stål.
- Montere nytt snøfangersystem.
- Bytte ut 16 eksisterende Velux-takvinduer med nye vinduer og nye inndekninger.
- Lage og montere nye luftekasser på taket.
- Sette opp stillas, bruke kran og sørge for bortkjøring/deponering av avfall.

Kort sagt: Taket skal i praksis totalrehabiliteres med nytt undertak, ny taktekking, nye beslag, nye renner og nedløp, nye snøfangere og nye takvinduer. Det er ikke inkludert eventuelle reparasjoner av råte eller andre skader som avdekkes når taket åpnes.

Finansieringen av takskifte

Vi har tre mulige alternativer:
1. Refinansiere eksisterende lån

2. Innskuddsbetaling av en forhåndsbestemt % pr. eier + refinansiere eksisterende lån på resterende sum.

3. IN-lån

Finansieringen skal konkluderes på et senere tidspunkt.

Aksjoner

- Elin: Undersøke IN-lån

- **Martine:** Høre om mulighet for å redusere lånerenten ved refinansiering. Det ble tatt opp på møtet at det er behov for ny takvifte for å bedre sameiets ventilasjon. Se på muligheten for å samkjøre denne jobben med takskifte for å utnytte tilkomsten med stillaset.

Andre ting

- Økte felleskostnader ble varslet av styret da vi går i underskudd (uavhengig takjobben).

- Styret skal se på måter å redusere utgiftene på ved å se på avtalene vi har med Telia og forsikringselskapet.

Mvh Styret Rosteds Gate 10

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROSTEDS GATE 10 av 5.6.2019

§ 1 Sameiets navn er «Sameiet Rosteds gate 10».

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt administrere driften av eiendommen Rosteds gate 10, gårdsnummer 208, bruksnummer 568 i Oslo kommune.

Sameiet består av 12- tolv - boligseksjoner og 2- to - næringsseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Den påstående bygning delt opp i følgende seksjoner:

§ 2

Seksjonsnummer	Sameiebrøk
1	124/937
2	56/937
3	126/937
4	63/937
5	61/937
6	53/937
7	42/937
8	39/937
9	47/937
10	43/937
11	53/937
12	42/937
13	90/937
14	98/937

Eiendommen med påstående bebyggelse er i sameie mellom eierne av seksjonene oppregnet i § 1 over. Gårdsrommet er en del av sameiets fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering,

Erverv av seksjon og leietaker av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsnings- eller oppløsningsrett.

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 3 Seksjonsnummer Sameiebrøk

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

§ 4 Fellesutgifter er utgifter knyttet til drift og/eller oppgraderinger av eiendommen som ikke er knyttet til noen enkelt bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiet skal ha panterett for en halv gang folketrygdens grunnbeløp i hver enkelt seksjon til sikkerhet for fellesutgifter og andre økonomiske forpliktelser som seksjonseieren har overfor sameiet.

§ 5 Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 6 Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

§ 7 Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig - med minst åtte og høyst 20 dagers varsel - til ordinært årsmøte. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt inneholde dagsorden med forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets årsberetning, samt revidert årsregnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9 I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten må fremlegge skriftlig, datert fullmakt.. Hvis seksjonseier ikke stiller selv eller med en fullmektig eller gitt styret en fullmakt vil det utstedes en bot til seksjonseier på kr. 1500.-.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning, inkl. årsregnskapet

2. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
3. Foreta valg av:

a) styrets leder
b) to styremedlemmer
c) et varamedlem til styret
d) revisor, hvis årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha revisor

Sameiets styre tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Ekstraordinære årsmøter skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og over alle vedtak som blir fattet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøte.

§ 10 Med unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, samt vedtak om fastsetting av og endringer av vedtektene, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

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

§ 12 Styreleder innkaller til styremøter etter behov, eller hvis et styremedlem eller forretningsfører krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt hvilke saker som skal behandles.

§ 13 Styremøtene ledes av styrelederen. Styret fører protokoll, som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmene.

§ 14 Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er tilstede. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

§ 15 Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter.

Styret ansetter forretningsfører og evt. andre funksjonærer, gir instrukser til disse, fastsetter funksjonærenes lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret representerer seksjonseierne i felles anliggender og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner 16-06-2017 nr 65.

§ 17 Vedlikehold av bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
h) vinduer og ytterdører
i) seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten

vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reprasjoner og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdør

vedlikeholdsplikten omfatter ikke reprasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledning som er bygget i bærende konstruksjoner

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

i vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet

etter at eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROSTEDS GATE 10

Vedtatt på sameiermøte 23.02.1998

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

2. Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes,og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser .

3. Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av husordens-reglene eller annen mangel på aktsomhet.
Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand,leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

4. Fellesarealer – loft,kjeller,bakgård – skal holdes ryddige og ikke brukes som oppbevarings-plass for møbler,hvitvarer etc.
Det er hver enkelts personlige ansvar å fjerne møbler etc. etter flytting,opprydding osv.
Dette skal ikke lagres i fellesarealer,men i den enkeltes bod.
Trappeoppgang og trapperepos må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne – sykler,sportsartikler,barnevogner og lignende.
Dette plasseres i egen bod,fellesbod evt.bygning for slikt formål.

5. Enhver forurensning/tilgrising av gårdsplass,portrom og ovennevnte fellesarealer er forbudt - alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere – ethvert søl omkr. søppelbeh.må unngås.

6. Fellesrom som vaskerom benyttes av beboerne i tur og orden – reservering av vasketid i h.t. opphengt vaskeliste i vaskeriet.Alle som ønsker å bruke vaskekjelleren plikter å sette seg inn i riktig bruk av maskinene – det er dyrt å reparere og svært ergerlig for beboerne når maskinene er ute av drift pga.ukyndig bruk.Feil m/maskinene meddeles styret/vaktmester.
Hver og en plikter å gjøre rent etter seg i vaskerommet – ryddig orden!

7. Alle fellesrom,trapperepos og trappeoppgang skal av beboerne gjøres ren i tur og orden i h.t.vaskeliste hengt opp i trappeoppgang.

8. I sommerhalvåret plikter beboerne å la ventiler og lignende i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting – i den kalde årstid må alle ventiler og lignende være forsvarlig lukket.
All nødvendig lufting må om vinteren skje med forsiktighet grunnet kulde.
Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.Beboerne er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarm.
- ved rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
Eieren av leiligheten er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå grunnet leieboer.Ved utleie plikter eieren å gi styret/forretn.fører beskjed om sin adresse,telefonnr. og leieboers navn.

9.Felles inngangsdører – ytterdøren og kjellerdøren skal til enhver tid være låst – alle plikter å se til at ingen uønskede personer slippes inn i gården
Vinduene i oppgang samt kjellergang må ikke stå åpne om natten,heller ikke i regn/blåst.
Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor,plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket - erstatningsplikt hvis skade inntreffer.
Beboerne med takluker/Velux-vindu må ta spes.hensyn til regn/blåst.
Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør.Har leiligheten veranda,plikter beboeren å fjerne snø og is på denne –utføres dette ikke,blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

10Mellem kl.23 og kl.7 skal det være nattero i leiligheten.I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler,maskiner eller annet som kan virke generende på omgivelsene.
Vis hensyn og kontakt Deres naboer ved spesielle anledninger.
Det er hver enkelts ansvar å passe på at ens gjester ikke er til sjenanse for andre beboere.

11Styret/forretn.fører skal til enhver tid være informert om hvem som eier/disponerer den enkelte seksjon – ved salg plikter derfor eier å melde fra til styret/forretningsfører.
Ekstra nøkler til inngangsdør må bestilles av den enkelte eier/beboer direkte via sameiets forretningsfører/styret.

12Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som brannalarm,porttelefon/vifter/avsug, pumper,varmekabler,kabel-tv/fellesantenne,vaskemaskin/tørketrommel og lignende.
Feil på ovennevnte utstyr meddeles styret/forretn.fører.

Postelog. 11.

144/1878.

Vámpapíros.

J. D. M. 144/78.

2 Tegninger

M. N. 859-898/78

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 10

Roshas Sade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 603 3/40 □ Alen Ubrist 447 8/12 530 □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 170 5/12 □ Alen ~~194 3/4 □ Alen~~

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ikke

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

20 Al. 25 Al.

Etagernes Antal 3 Etager under Kjelder og Loft

Etagernes Høider (§ 44) respective 5 Al, 5 Al 3, 5 Al,

Fundamentering (§ 25) Granit i Kalk og Sand

Isolation (§ 26) Asphaltpap

Kan udføres. Stadsingeniørens Bestemmelser
mødes- Anmelderen til Efterlevelse

Chr. 31/10 78 Gjertsen

Kan udføres. Stadsingeniørens Bestemmelser
mødes- Anmelderen til Efterlevelse

Chr. 31/10 78 Gjertsen

2

Bygningsmaterialie, § 26 Murerstn i Kalk og Sand

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ikk

Vand og Kloak bliver indlagt fra Rosthus Gat
og Brønningen og Kloakledningen i Kjælderen efter
Kjælderplanens Rids.

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ikk

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Bjelag og Forskalk

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Beder for Vad og Kul, samt
Bryggerhus og Skyggerum

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper i Tou Hovedtrappen
Kjøkkentrappen

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 6 Kj K Piber med
33 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ikk

Lokum, §§ 63 og 64 i Kjel. Vedlagte Tegning. Pissoirkassen bliver
Lagt 8" over Gaardsrummet og forsynet med
Ventilationsrør. En Del bliver indbygget mellem
Trappe og Hovedbygning.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 18 Octob 1878

for Chr Andersen
Murermester
H Hansen
Schweigaardsgt 14

J. D. M. 144/78.

2 Tegninger

C.M. No. 859-898/78

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 10

Roskilde Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 603 3/4 □ Alen Ialt 4457/8 530 □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 170 5/12 □ Alen ~~194 3/4 □ Alen~~

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ikke

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

20 Alen . 25 Alen

Etagernes Antal 3 Etager med Kjælder og Loft

Etagernes Høider (§ 44) respective 5 Alen, 5 Alen 3, 5 Alen,

Fundamentering (§ 25) Granit i Kalk og Sand

Isolation (§ 26) Asphaltpap

2

Bygningsmaterialie, § 26 Afmuret i Kalk og Sand

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ikk

Vand og Kloak bliver indlagt fra Kristiania Gas og Vandforsynings Anlæg. Kloakledningen i Kjælderen efter Kjælderplanens Rids.

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ikk

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Kviste og Forskjæl

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Boder for Ved og Kul, samt Brændselsrum og Støjgvarden

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper af Jern 1 Hovedtrappe 1 Kjælderstrappe

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 6 Stk Piber med 33 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ikk

Lokum, §§ 63 og 64 1 Stk. Vandskyl, Pissoirkummen bliver lagt 8" over Gadesinkkummen og forsynet med Ventilationsrør. ~~En Stk bliver indlagt mellem Portrum og Kontoret~~

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 18 Oktober 1878

for Ebr Andersen
Murermester
H Hansen
Schakkegaden 14

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN R.J.-No. 1933/37 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 10 Rostedes gate.

Innlevert 1. november 1937. Attestert 27/1-38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 2-11-1937.

E. Brandsrud

GM/VW.

Ad: 10 Rostedsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges. Rummene (i kjeller og på loft) må opvarmes.

Oslo helseråd den 9. november 1937.

Efter bemyndigelse

Ankom 9-NOV. 1937

V. d. Ltl innstilling.

Oslo 11. nov. 1937. E. Brandsrud

Bgv. bl. 26 X.36. 3000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sameiet Rosteds gate 10
Holmegata 7
6003 ÅLESUND

Dato: 18.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201205406-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 10	Eiendom:	208/568
Tiltakshaver:	Sameiet Rosteds gt. 10	Adresse:	Holmegt. 7, 6003 ÅLESUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon (Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr.: 88/2482)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

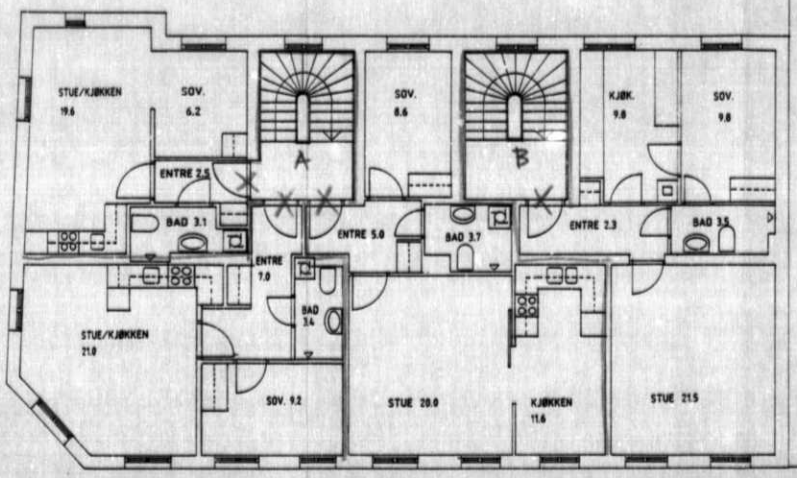
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring Sameiet datert 20.04.2012.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2012 av:

Arild R. Johannessen - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder



DEICHMANSGATE

ROSTEDSGATE

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X

5

NY 3. ETASJE.			
OMINNREDNING G.NR 208, B.NR 568 ROSTEDSGT. 10, 0178 OSLO 1			
FOR THOR BJØRDAL MUNKEDAMSVN. 55, OSLO 2	DATO 11.05.88	MÅL 1:100	
Arkitektkontoret Faus & Viggen Tordenskioldsgt. 4, 0128 Oslo 1 Tlf. 33 51 71			TEGN NR 020

DAGBOKFØRT

03. JULI 89 043152

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
BYSKRIVEREN I OSLO ~~Eiendomsmegling~~ A/S	Boks 1158 Sentrum, 0107	41 70 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	208	568 ~~658~~		OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn — Fødselsnummer

Bjørdal Investments A/S
Westre Eiendomsselskap A/S

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

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

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

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 937	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	124	10	21				41			
2	B	56	10	22				42			
3	B	126	10	23				43			
4	B	63	10	24				44			
5	B	61	10	25				45			
6	B	53	10	26				46			
7	B	42	10	27				47			
8	B	39	10	28				48			
9	B	47	10	29				49			
10	B	43	10	30				50			
11	B	53	10	31				51			
12	B	42	10	32				52			
13	N	90	10	33				53			
14	N	98	10	34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		937		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Rostedsgate

7. Supplerende tekst

PANT IFLG. OPPDELINGSBEGJÆRING KR. 25.000,- FOR SAMTEIERNES FORPLIKTELSE OVERFOR SAMTLIGHET

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1. juli 1989	THOR BJØRDAL LEIF PETTER BJØRDAL ASBJØRN WESTRÉ ELSE Bjørdal
Sted Oslo	
Tinglysingsstempel	

HJEMMELSERKLÆRING/ SKJØTE.

Seksjon 2 Overskjøtes til Karin Røskeland fnr. 170851[redacted].
Avgiftsgrunnlag kr. 248.000,-.

Seksjon 5 Overskjøtes til Sigurd Klev fnr. 130764[redacted]
Avgiftsgrunnlag kr. 270.000,-.

Seksjon 9 Overskjøtes til Jannice Vestre fnr. 050766[redacted]
Avgiftsgrunnlag kr. 208.000,-.

Seksjon 10 Overskjøtes til Kristin Hoff fnr. 230467[redacted]
Avgiftsgrunnlag kr. 190.000,-.

Seksjon 11 Overskjøtes til Oddveid Digre fnr. 201264[redacted]
og Bård Ivar Basmo fnr. 280866[redacted]
Avgiftsgrunnlag kr. 234.000,-.

Salgene er avgjort på avtalt måte.

Oslo, den 29. juni 1989

For Bjørdal Investments A/S

Thor Bjørdal

Leif P. Bjørdal

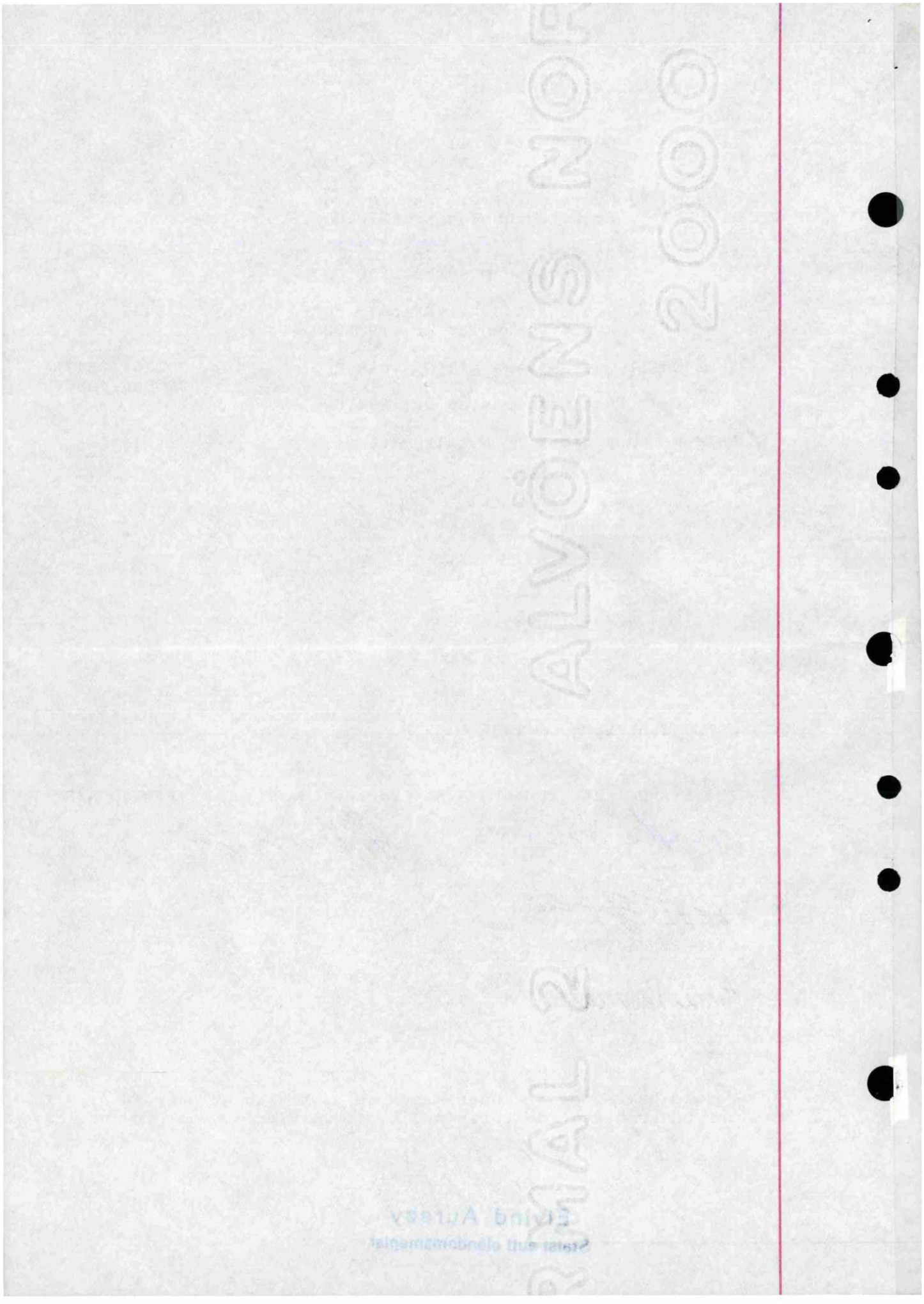
Else Bjørdal

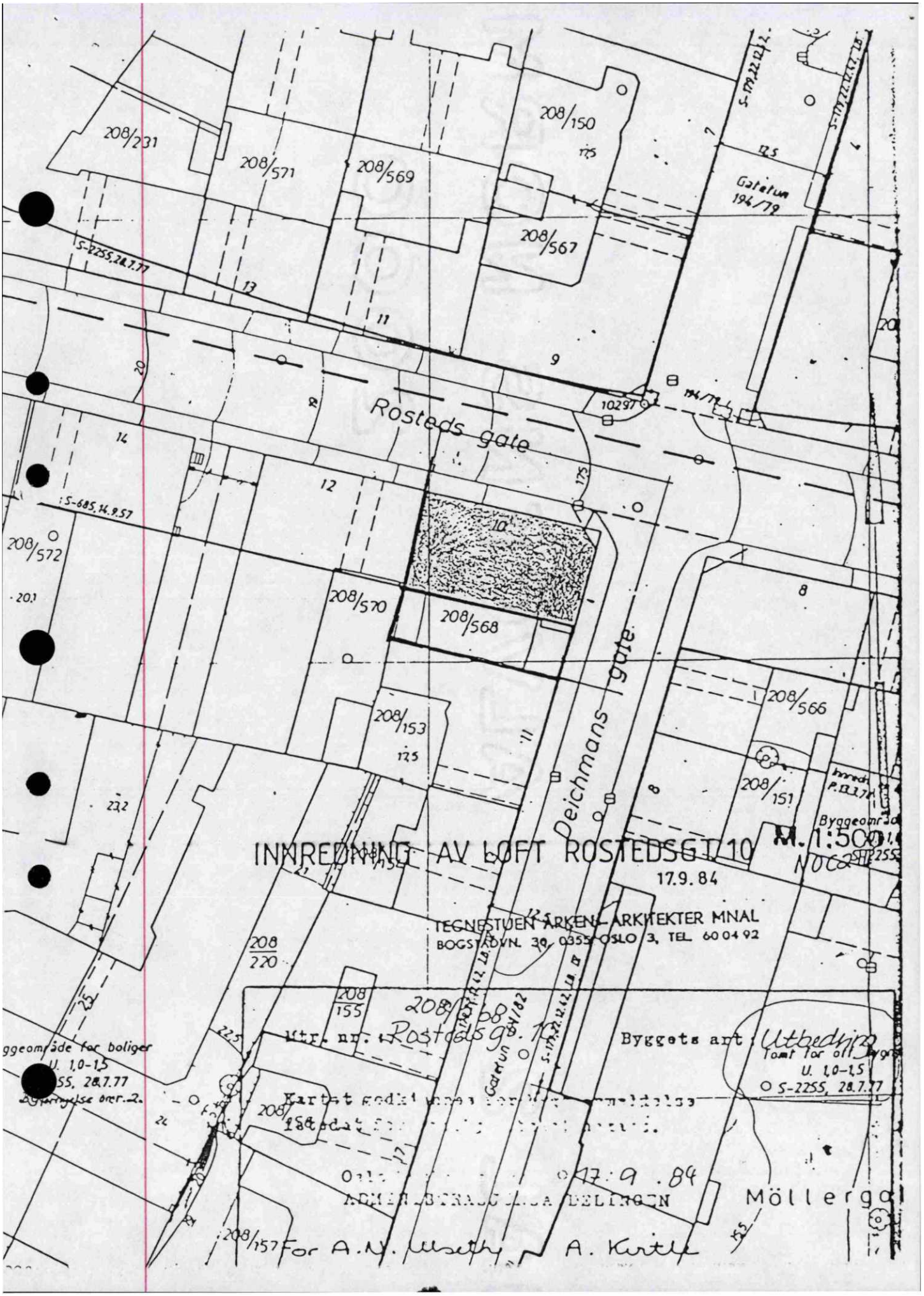
For Westre Eiendomsselskap A/S

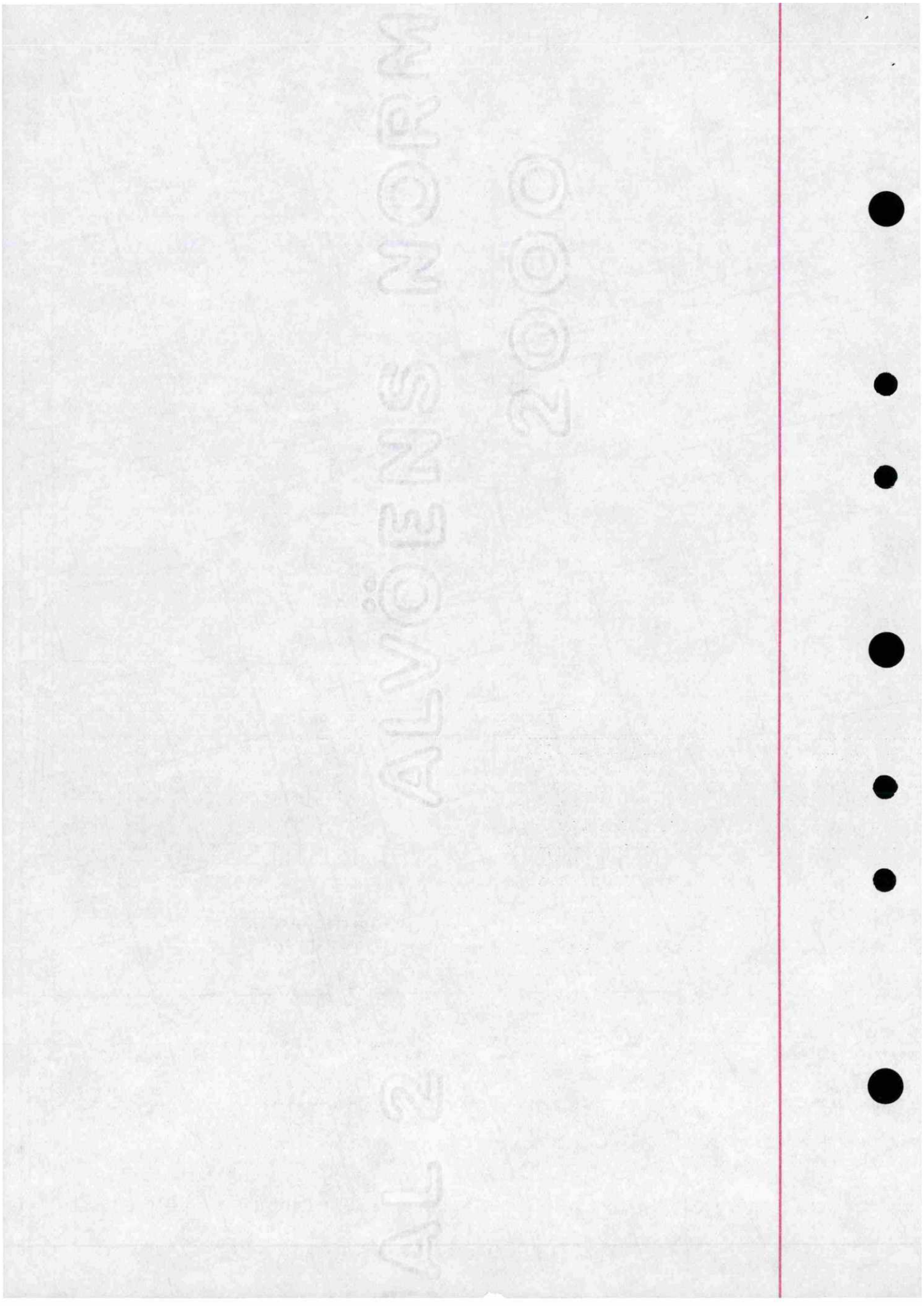
Asbjørn Westre

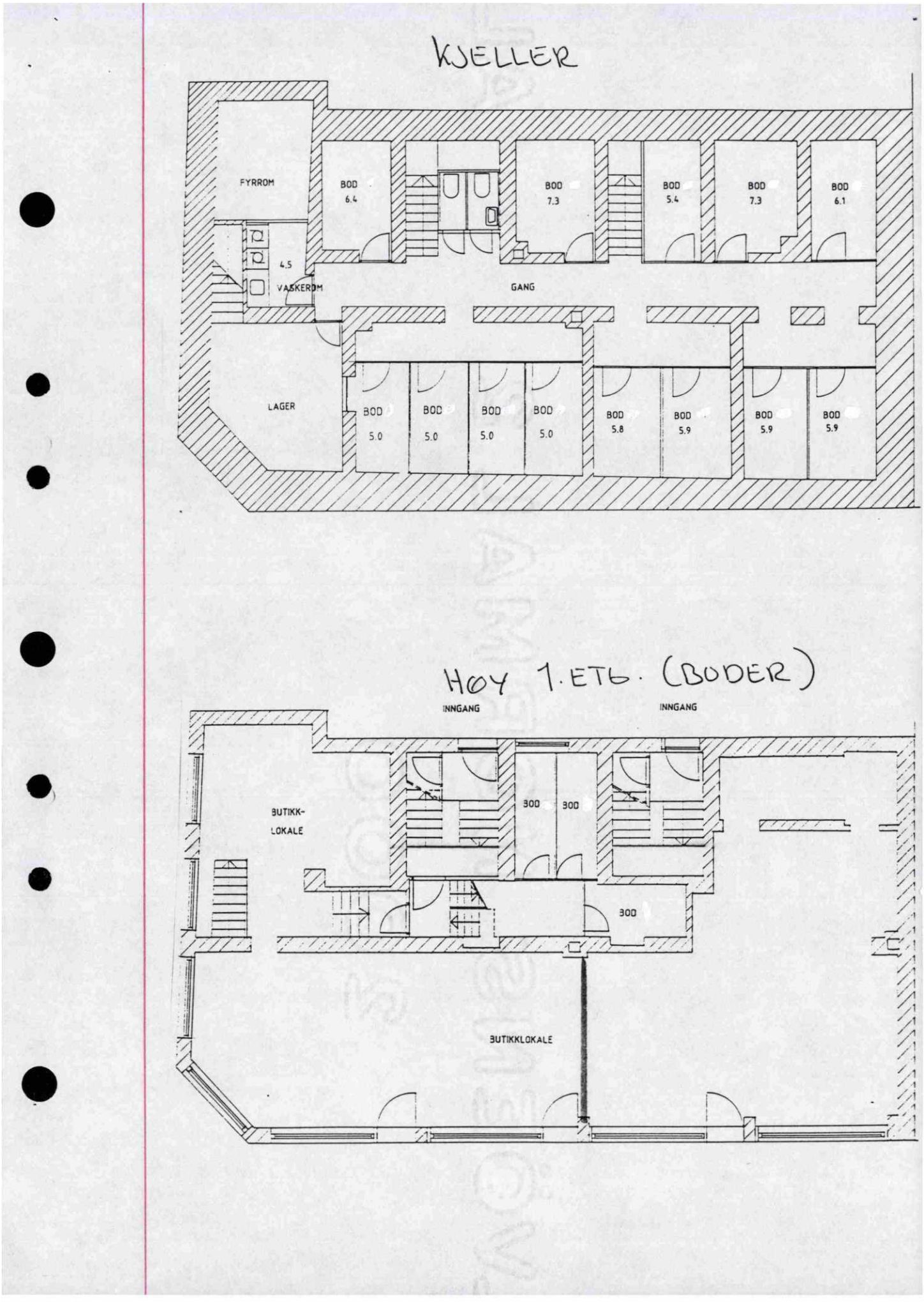
Hermed bekreftes at underskriverne, som alle er over 18 år, har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær.

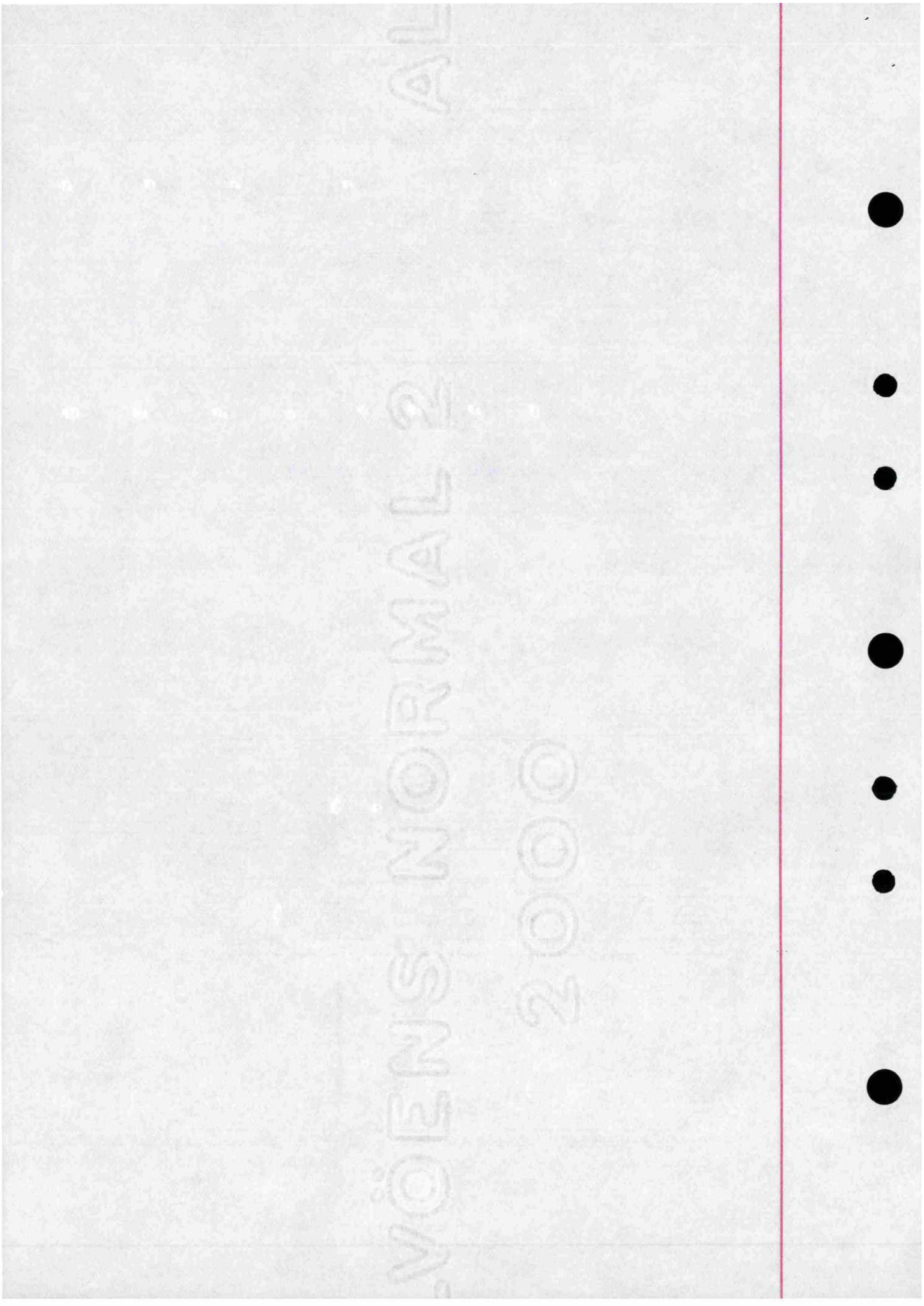
Eivind Aursøy
Statsl autl eiendomsmegler

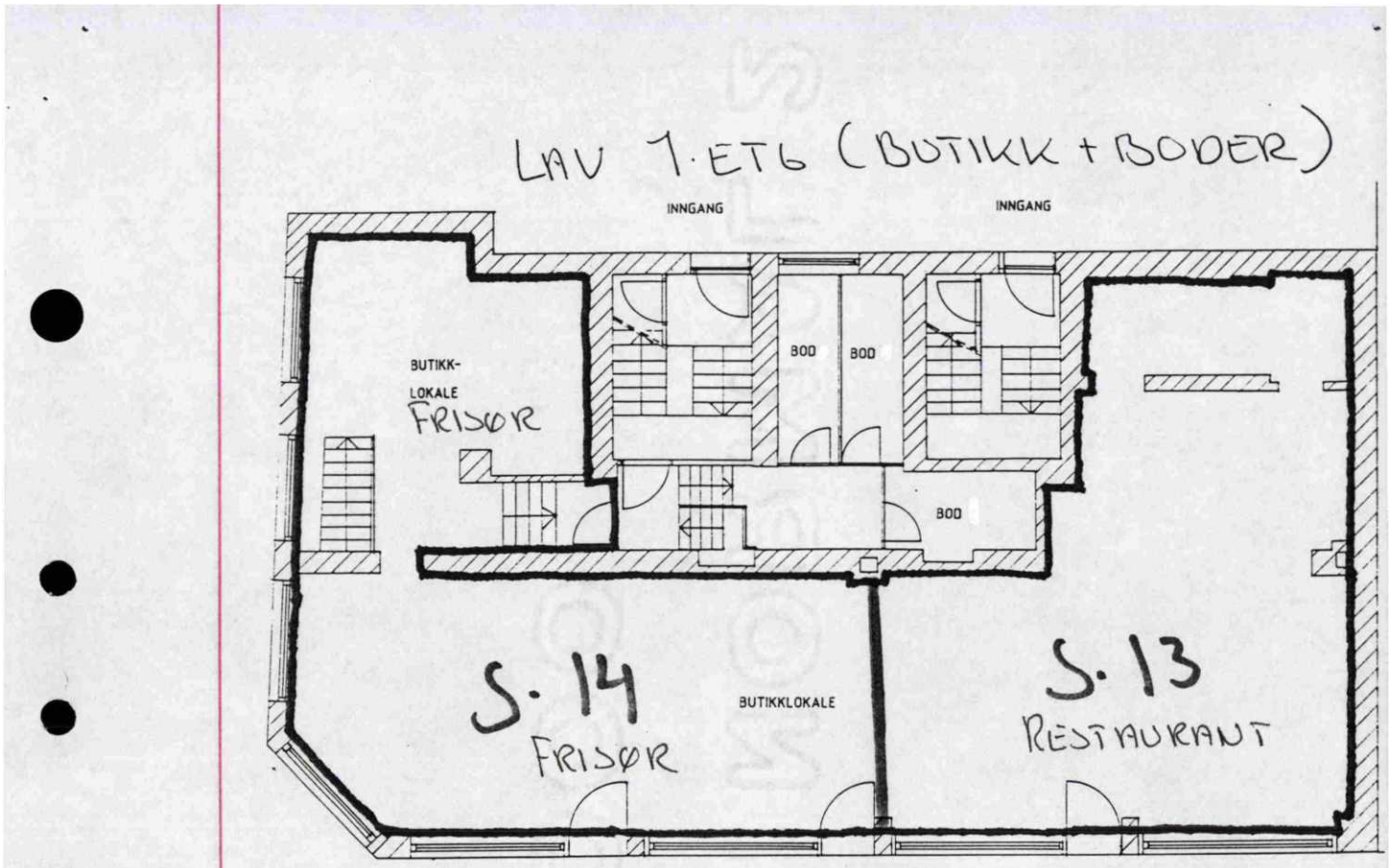

ALVDEKNINGSKART 1:2000

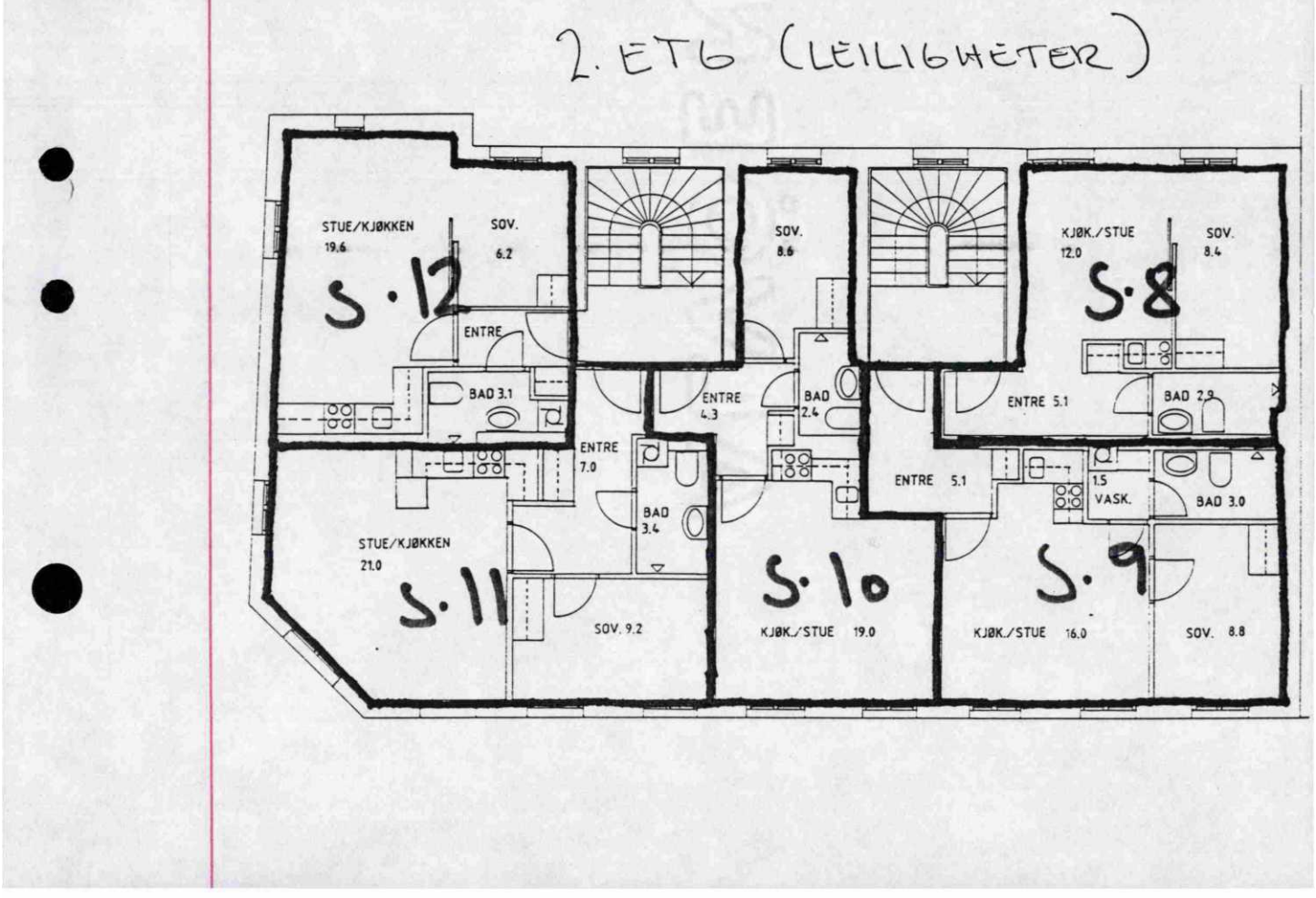

INNREDNING AV LOFT ROSTEDSGT 10
M. 1:500
17.9.84
TEGNESTUEN ARKEN ARKITEKTER MNAL
BOGSTADVN. 30, 0355 OSLO 3, TEL. 60 04 92
Rosteds gate
Deichmans gate
208/231
208/571
208/569
208/150
208/567
208/572
208/570
208/568
208/153
208/566
208/151
208/220
208/155
208/157
Gatetun 194/79
Byggets art: Utbedring
Møllergt

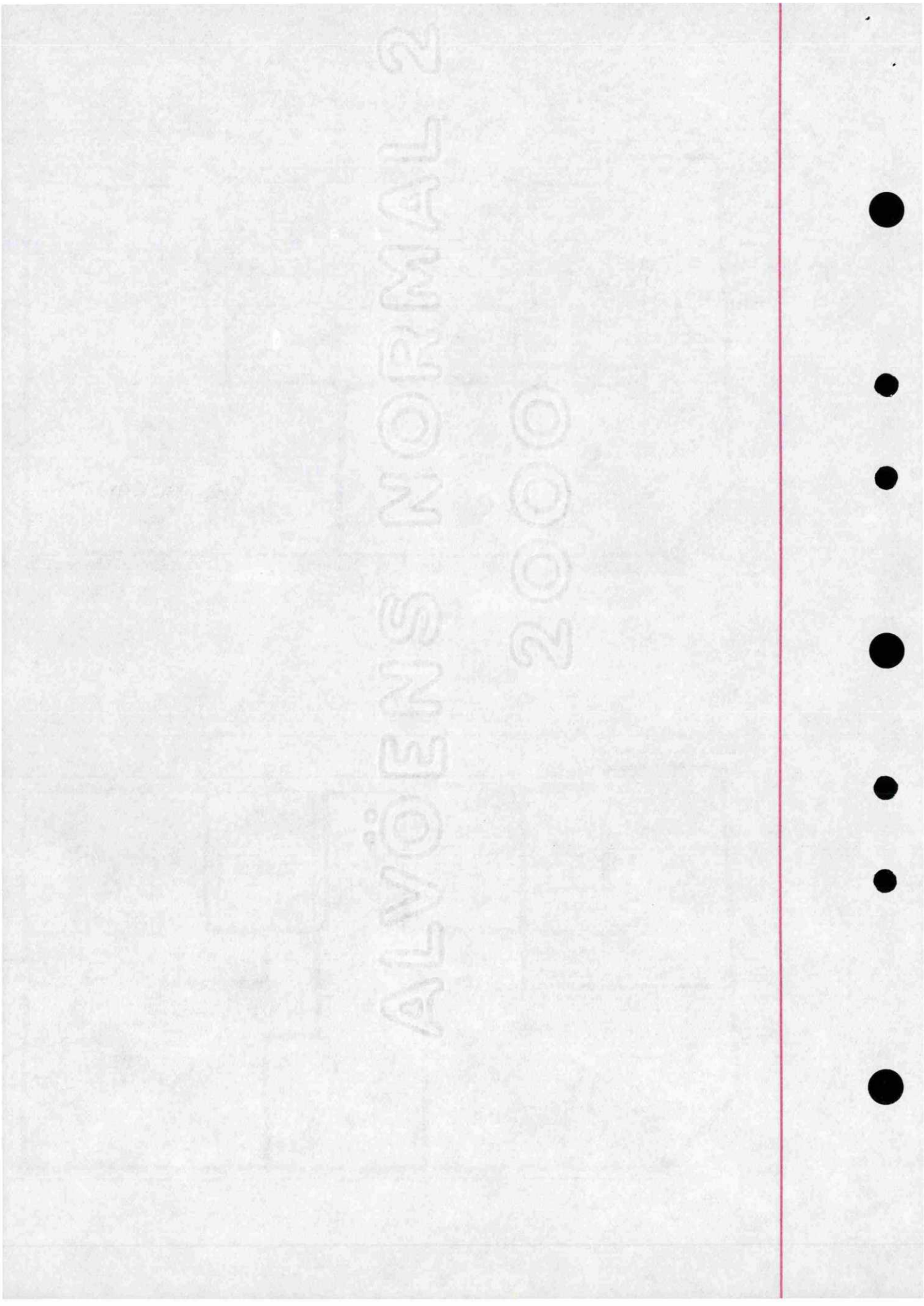

ALVØEN NORD
2000


KJELLER
FYRROM
BOD 6.4
BOD 7.3
BOD 5.4
BOD 7.3
BOD 6.1
4.5
VASKEROM
GANG
LAGER
BOD 5.0
BOD 5.0
BOD 5.0
BOD 5.0
BOD 5.8
BOD 5.9
BOD 5.9
BOD 5.9
HØY 1. ETG. (BODER)
INNGANG
INNGANG
BUTIKK-LOKALE
300
300
300
BUTIKKLOKALE

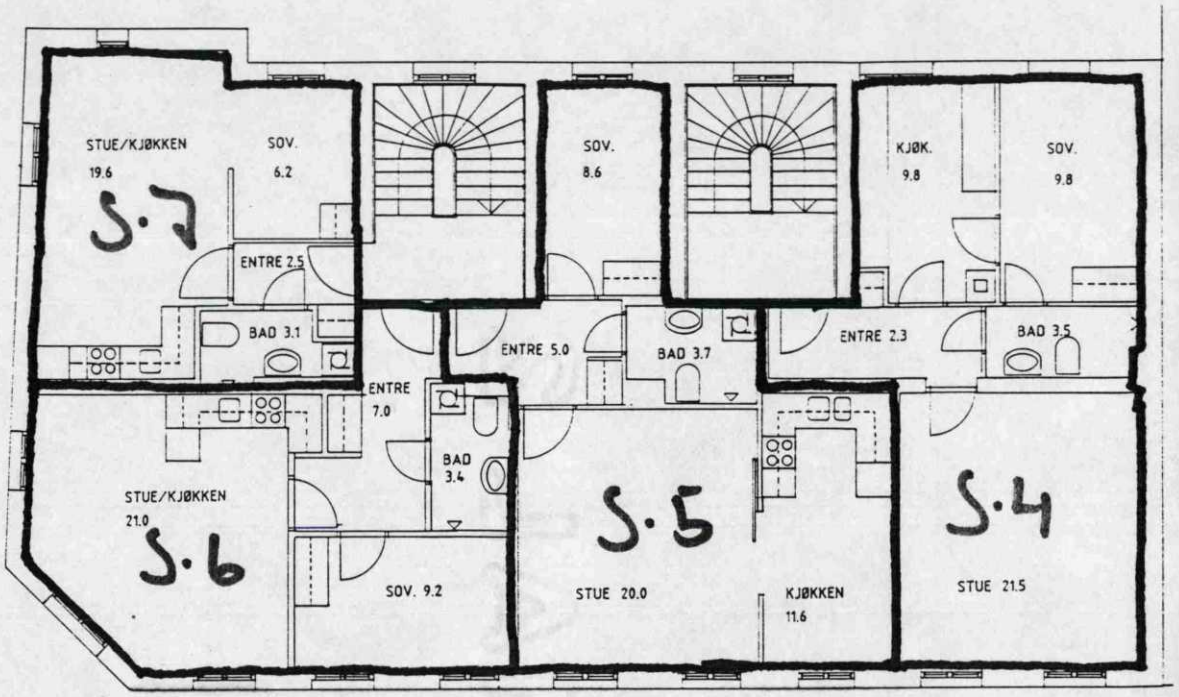

NORMAL 2000

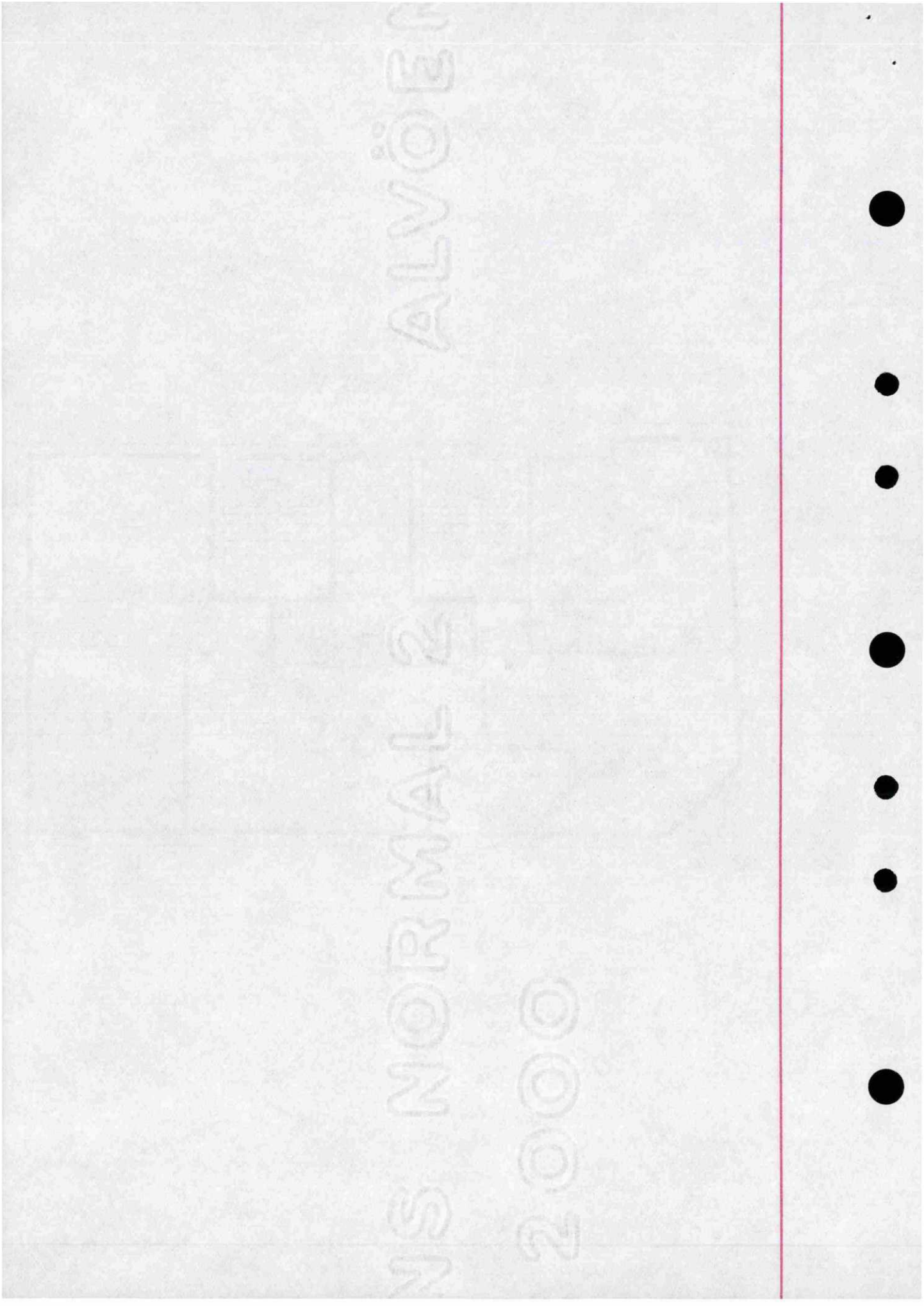

LAV 1. ETG (BUTIKK + BODER)
INNGANG
INNGANG
BUTIKK-
LOKALE
FRISØR
BOD
BOD
BOD
S. 14
FRISØR
BUTIKKLOKALE
S. 13
RESTAURANT


2. ETG (LEILIGHETER)
STUE/KJØKKEN
19.6
SOV.
6.2
S. 12
ENTRE
BAD 3.1
SOV.
8.6
ENTRE
4.3
BAD
2.4
KJØK./STUE
12.0
SOV.
8.4
S. 8
ENTRE 5.1
BAD 2.9
ENTRE
7.0
BAD
3.4
ENTRE 5.1
1.5
VASK.
BAD 3.0
STUE/KJØKKEN
21.0
S. 11
SOV. 9.2
S. 10
KJØK./STUE 19.0
S. 9
KJØK./STUE 16.0
SOV. 8.8

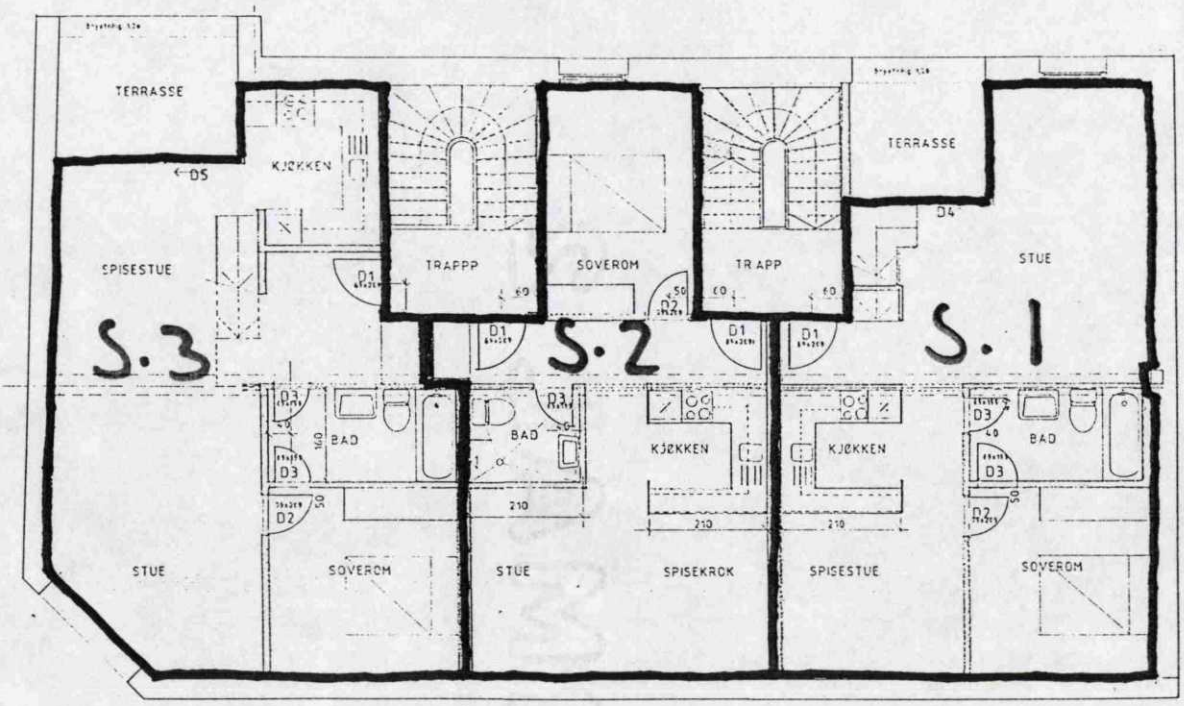

ÅLVÖ ENS NORMAL
1:2000

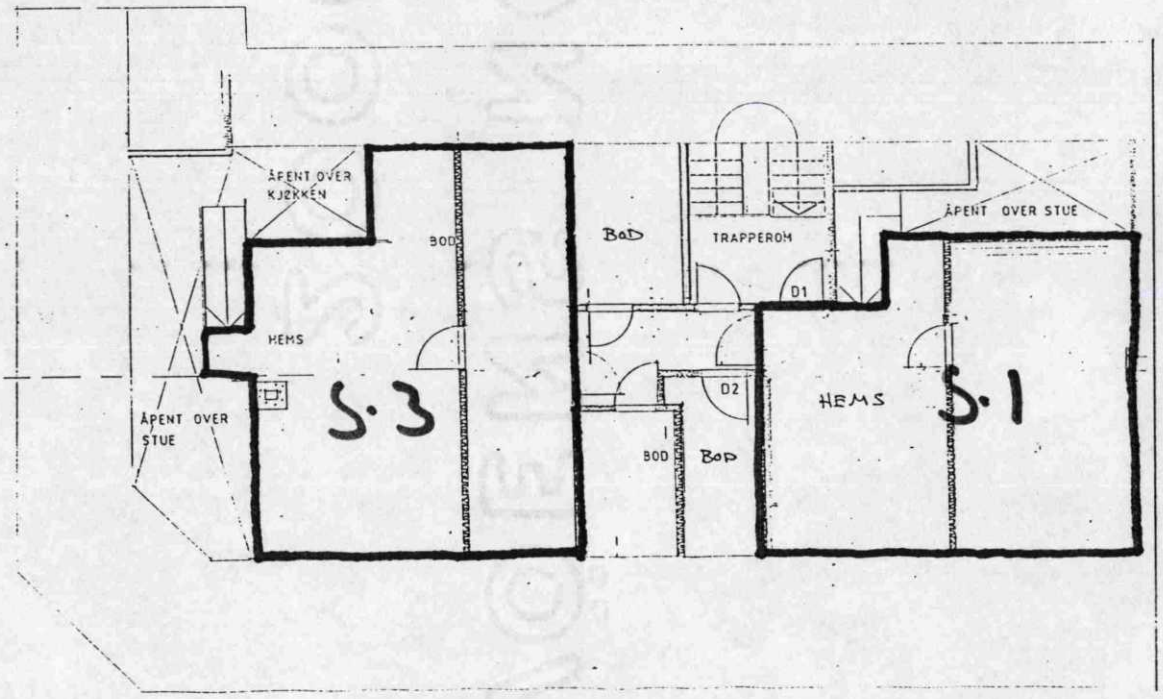
3. ETG. (LEILIGHETER)



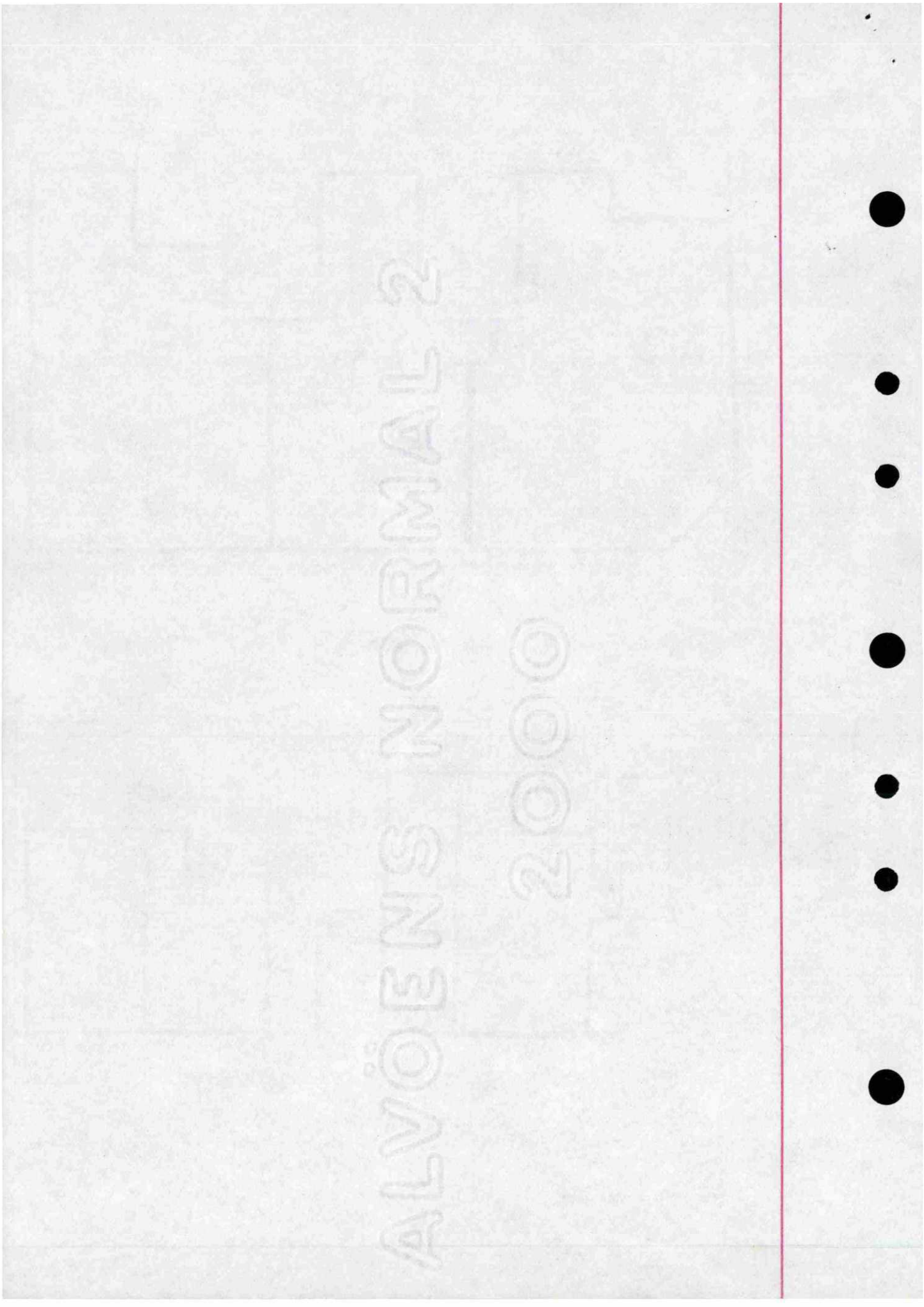

NORMAL 21
ALVÖES
2000

4. ETG. (LEILIGHETER)





Plan Hems
Rostedsgate 10 (+ BODER)


ÄLVÖNSNORMAL 2000

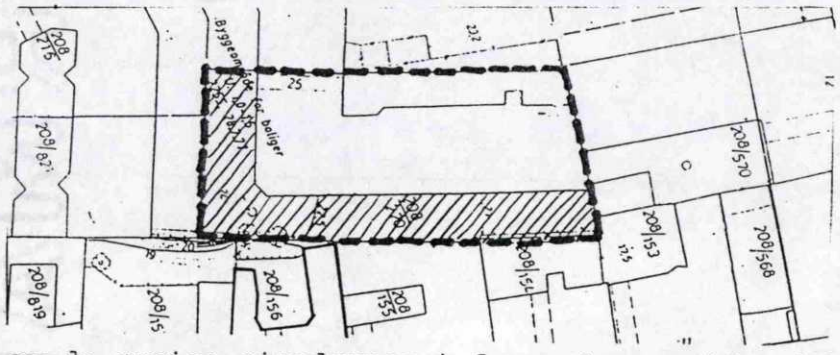
Doknr: 3463 Tinglyst: 22.01.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
22 JAN 1993
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 3463

E R K L Æ R I N G

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

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



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

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

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

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

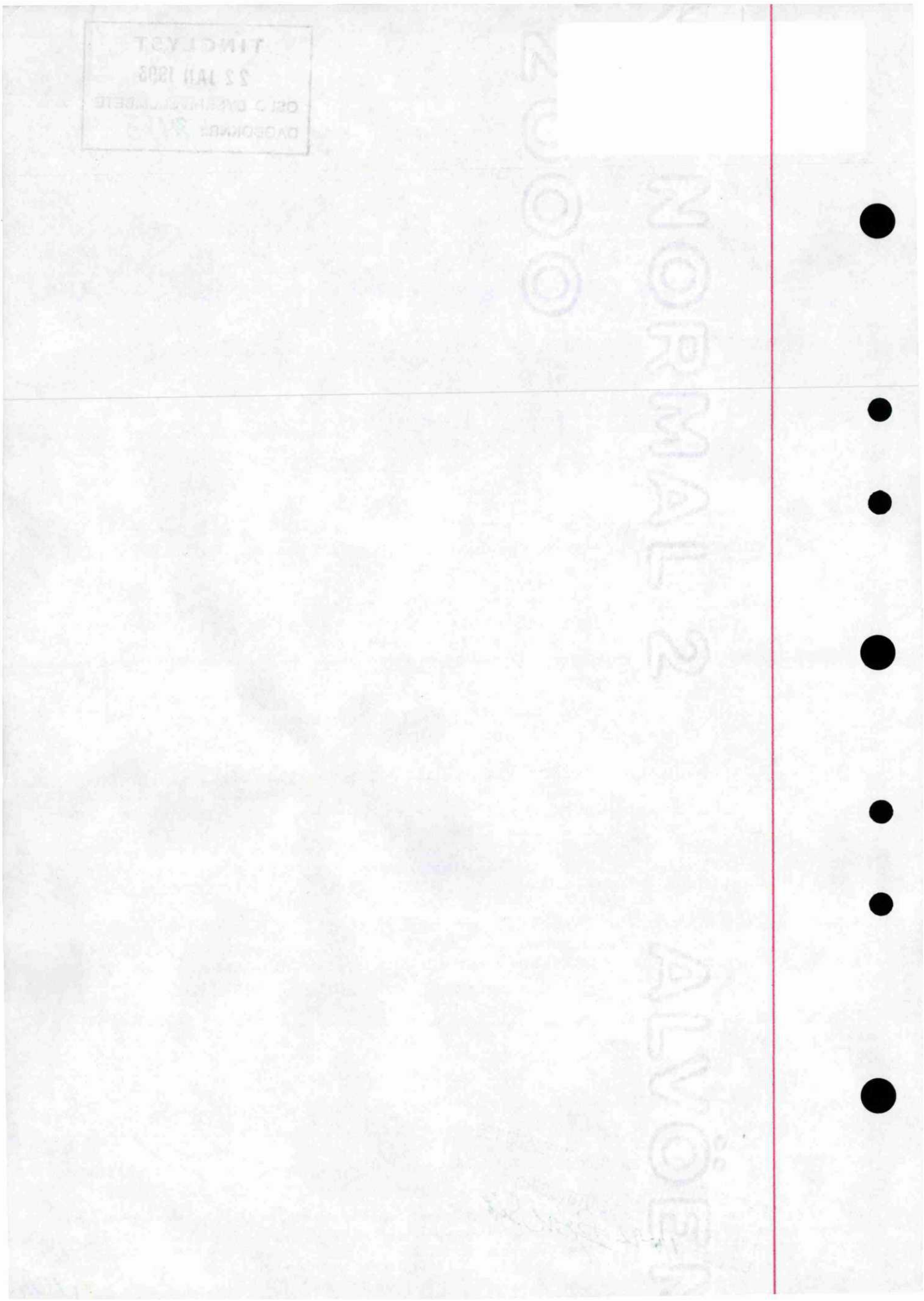
6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr 208/bnr 220, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Oslo, den 3. 10. 1991

BRL som eier av gnr 208/bnr 220
FREDENSBORGVEIEN 25
(Underskrift)

Bjørn Erik Thrndahl, Petter Møller, Jan Henrik Rasmussen
Seksjon 1 Seksjon 2
(Eiers navn med store bokstaver)

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



Vedlegg nr. dgb. nr. Gnr. 208 Lnr. 568

Oslo, 19

Erklæring

vedrørende

ad. 20827/1968
avskrift 19/11 -

Rostedsgate 10
Eiendom

Bruksforandr. av leilighet til kontorer i 2. etg.
Arbeidets art

68/2911
Bygn.kontr. j.nr.

Den 25/10-68 *har Oslo ~~bygningsråd~~bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-*loven *~~vedtekt~~ for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts §

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: unntak fra gjeldende regulering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 5/11-1968 ARTHUR TVEITAN ⅛

ARTHUR TVEITAN ⅛ Rudolf Tveitan
Byggherrens underskrift.

ARTHUR TVEITAN ⅛

ARTHUR TVEITAN ⅛ Rudolf Tveitan
Skjøteinnehavers underskrift.

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

~~BUA/ID 12~~ ~~ID~~ 2297

DAGBOKFØRT

07.JAN.91 000808

RETT KOPI BEKREFTES

TROND SØRLIE
ADVOKAT

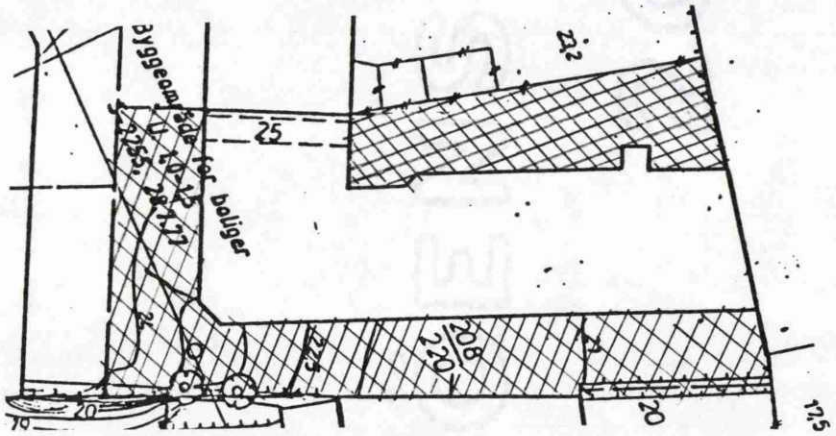
OSLO BYFORNYELSE A·S

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

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

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



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

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

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

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

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

OSLO BYFORNYELSE A·S

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

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

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

Oslo Byfornyelse A/S
under avvikling

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

Terje Lüder-Larsen
(Eiers navn med store bokstaver)

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

Vi samtykker i tinglysning av denne erklæring.

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

Finn Stormfelt

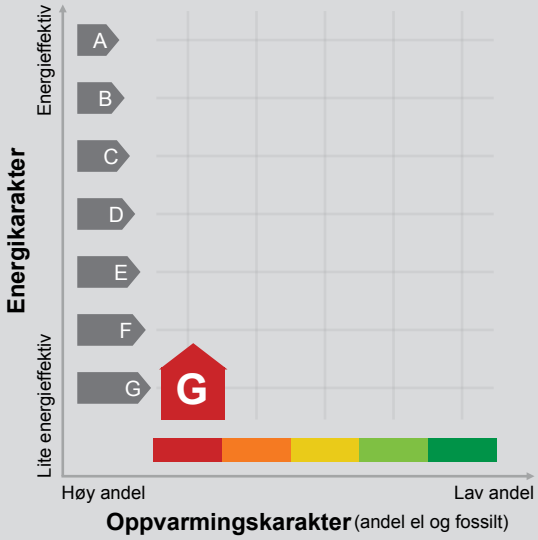
Vi bekrefter at underskriveren er over 18 år og har underskrevet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Arett Riiser

L. S. Henriksen

ENERGIATTEST

Adresse	Rosteds gate 10
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80480768
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	7cb539f7-2a06-47fc-9808-ace455b7c6a6
Dato	05.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1878
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosteds gate 10
Postnummer: 0178
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0303
Dato: 05.06.2024 7:51:02
Energimerkenummer: 7cb539f7-2a06-47fc-9808-ace455b7c6a6

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 568
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80480768

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

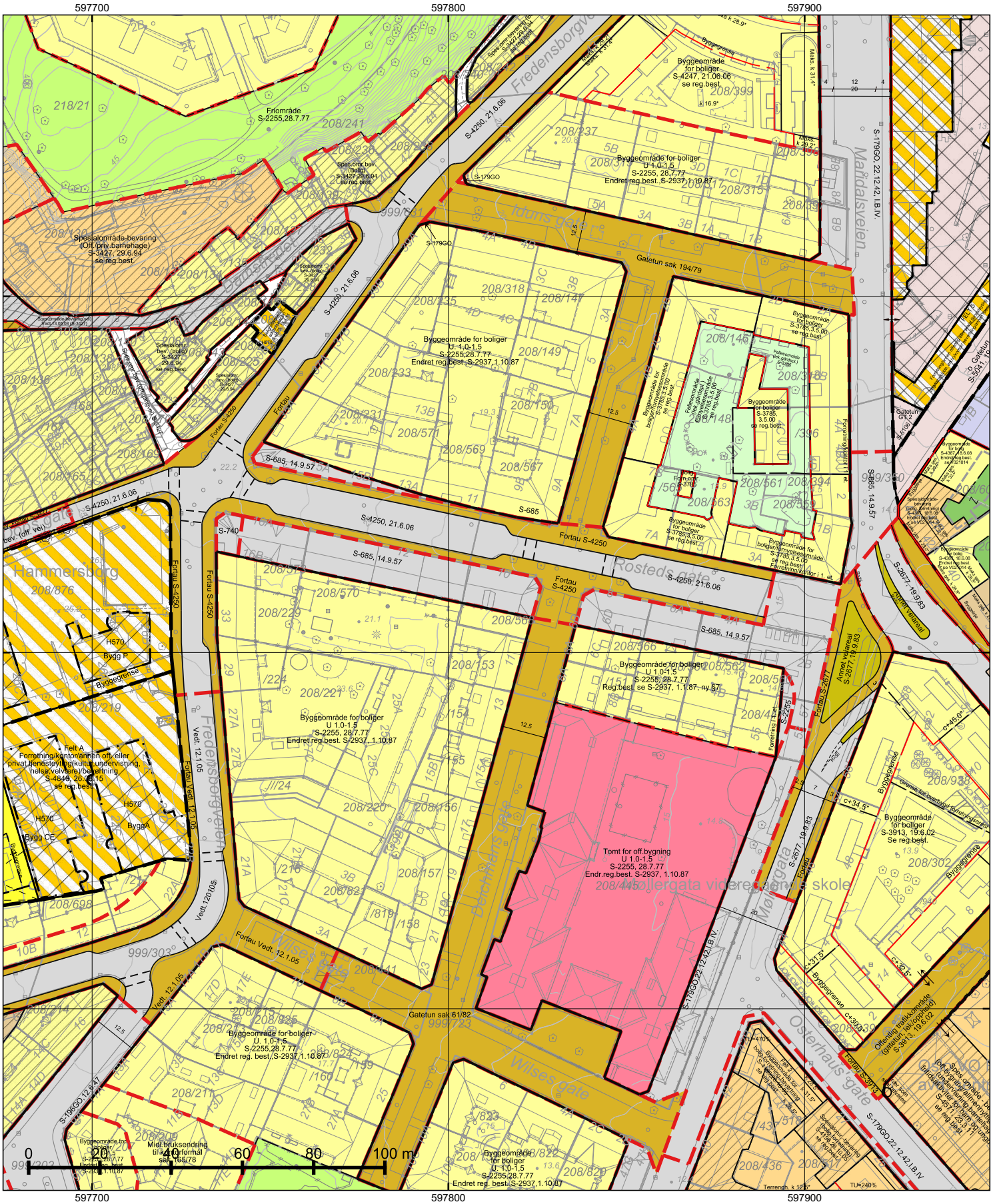
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164799/ 86542407
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/568

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


597700
597800
597900
6643800
6643700
6643600
Fredensborgveien
Maridalsveien
Rosteds gate
Hammersborg
Fredensborgveien
Wilses gate
Møllergata
Oslo skole
Gatetun sak 194/79
Gatetun sak 61/82
Fortau S-4250
Fortau Vedt. 12.1.05
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Reg.best se S-2937, 1.10.87, ny S7
Tomt for off.bygning U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-4247, 21.06.06 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3785, 3.5.00 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3913, 19.6.02 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4387,18.6.08 Endret reg.best. se VO2/014

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

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

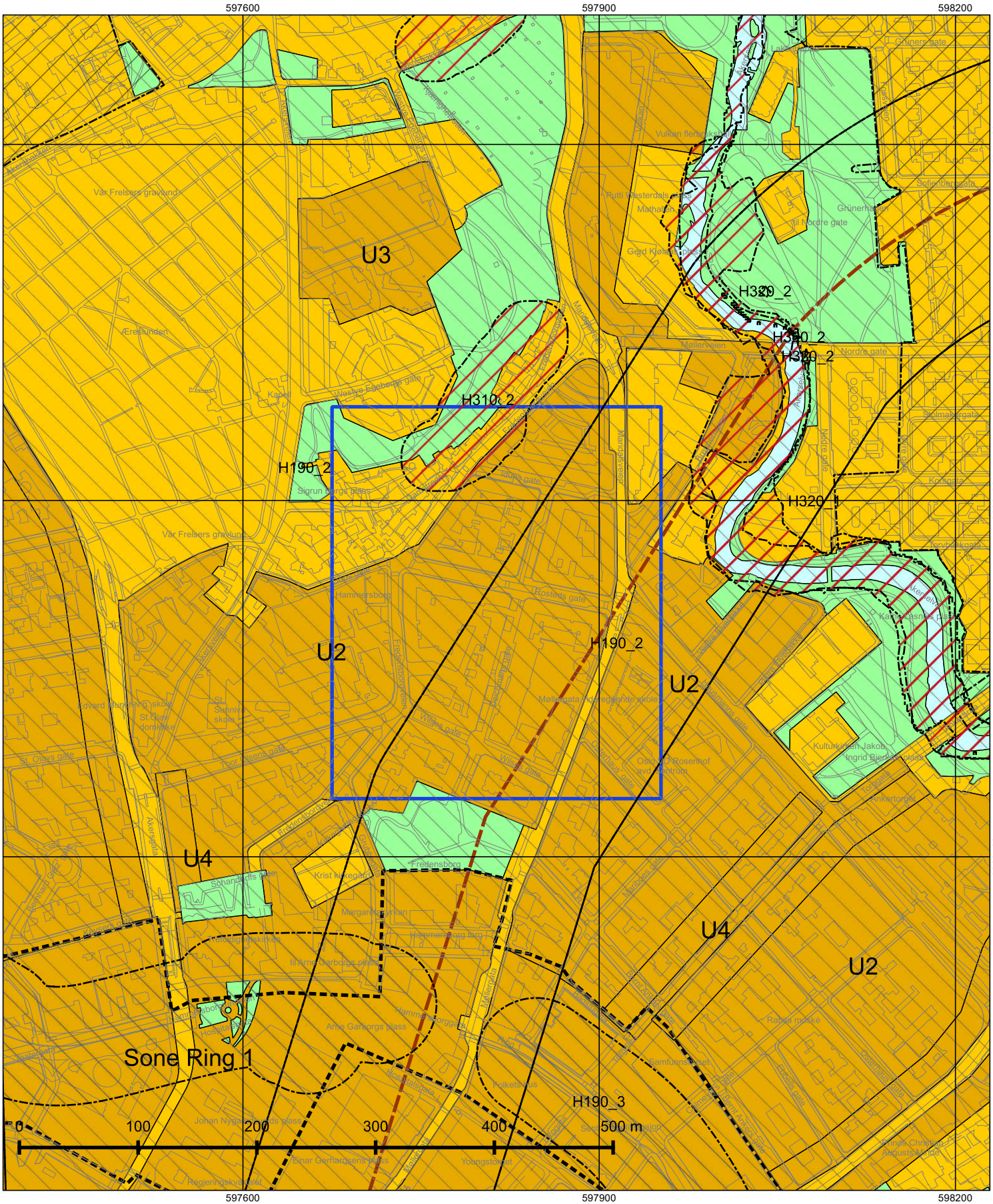
- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164799/86542407
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 208, Bruksnr 568, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	4	St.Hanshaugen
Adresse:				
Veiadresse:	Rosteds gate 10, gatenr 15999	**Grunnkrets:**	206	Sentrum 2 - Rode 6
(fra bruksenhet)	0178 Oslo	**Valgkrets:**	405	Møllergata skole
		Kirkesogn:	1010105	Oslo domkirkes sokn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.07.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	53/937
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	352,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	29.04.2016	Etablert/Endret	0301/208/568	0,0
	Matrikkelført:	29.04.2016	Etablert/Endret	0301/208/568/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/208/568/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/208/568/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/208/568/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rosteds gate 10	H0303	Bolig	42,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	EFinansierings- og forsikringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.10.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	913,0	Igangset.till.:	30.10.1878
Energikilde:		BRA annet:	356,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 269,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1878
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80480768			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		120,0	118,0	238,0			
H01			238,0	238,0			
H02	5	238,0		238,0			
H03	4	238,0		238,0			
H04	3	262,0		262,0			
L01		55,0		55,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 206 36	Leiegård, Mur, Rostedsg. 10	1875-1899
Nåværende funksjon:		Frisør	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1929 butikkinnredn. Med fasadeforandr. 1968 leiligh. Til ktr. 2. Etg. 1981 utskifta vindu. 1949 fasadeforandr. I forb. Med ombygging av butikk. 1995 loftsinnredning	

Oversiktskart



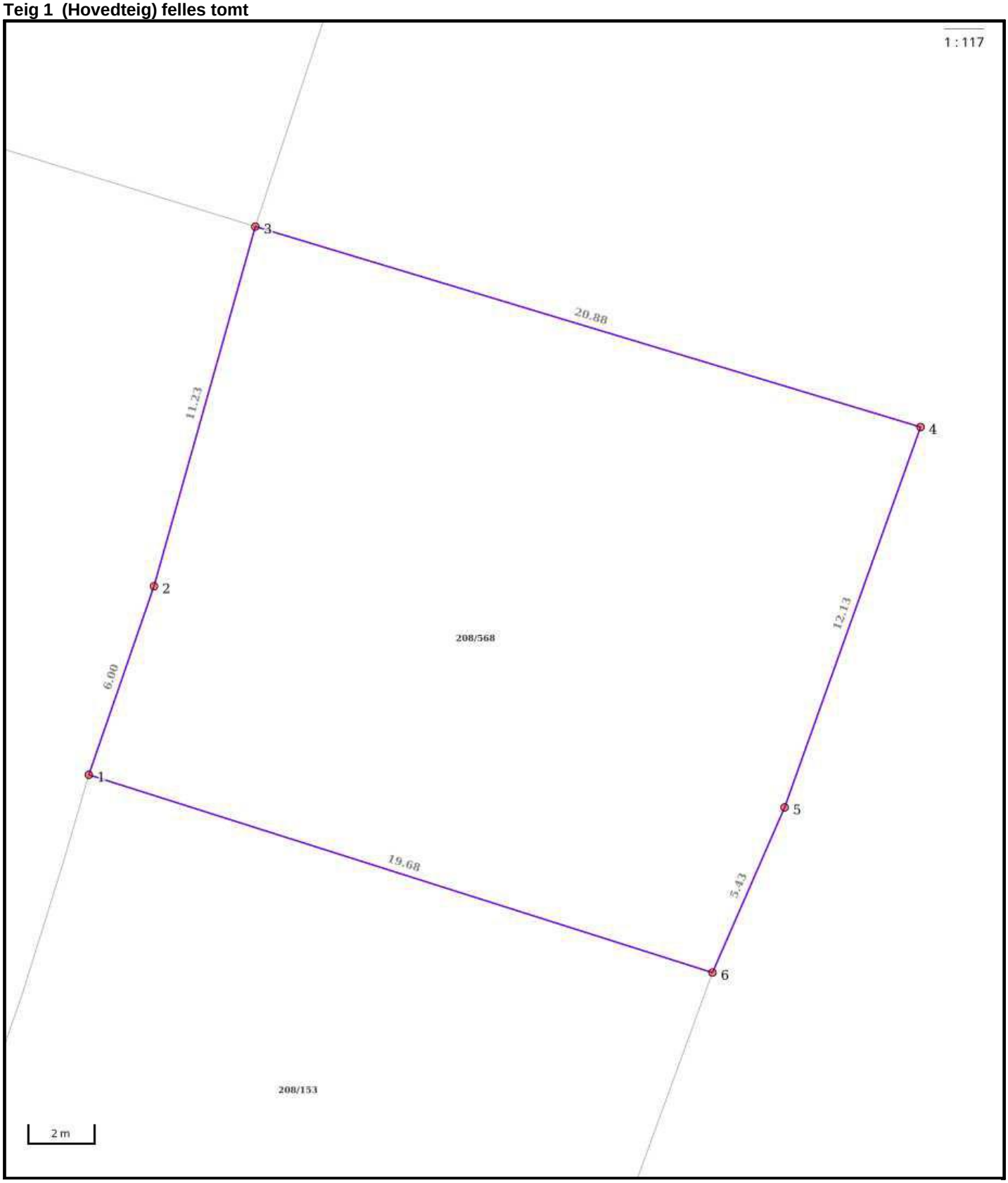
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 352,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 707,89	597 802,35	6,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 713,71	597 803,79	11,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 724,75	597 805,85	20,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 720,56	597 826,31	12,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 708,81	597 823,28	5,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 703,66	597 821,57	19,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Rosteds gate 10

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 365 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-6 år) 118 barn	3 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Rema 1000 Fredensborgveien	2 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
Ditt apotek Anker	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	7 min

SPORT

Møllergata skole	3 min
Kristparken ballbane	4 min
SiO Athletica Centrum	6 min
Torggata Bad Tr.senter	7 min

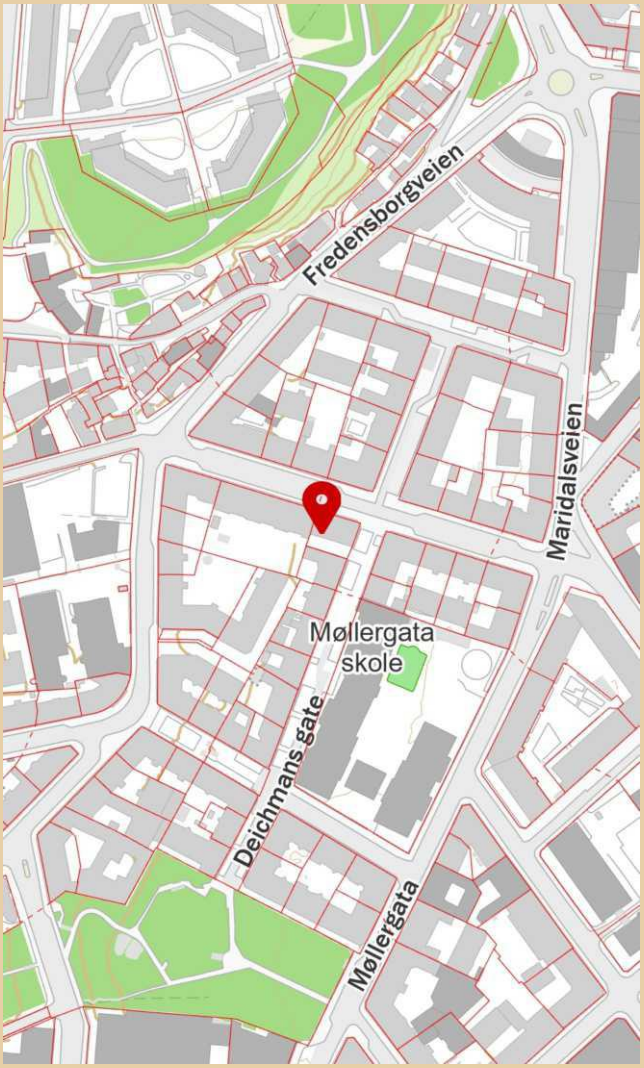
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rosteds gate 10, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 568, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260321

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
