PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# ROSTEDS GATE 7 A

# Vedlegg

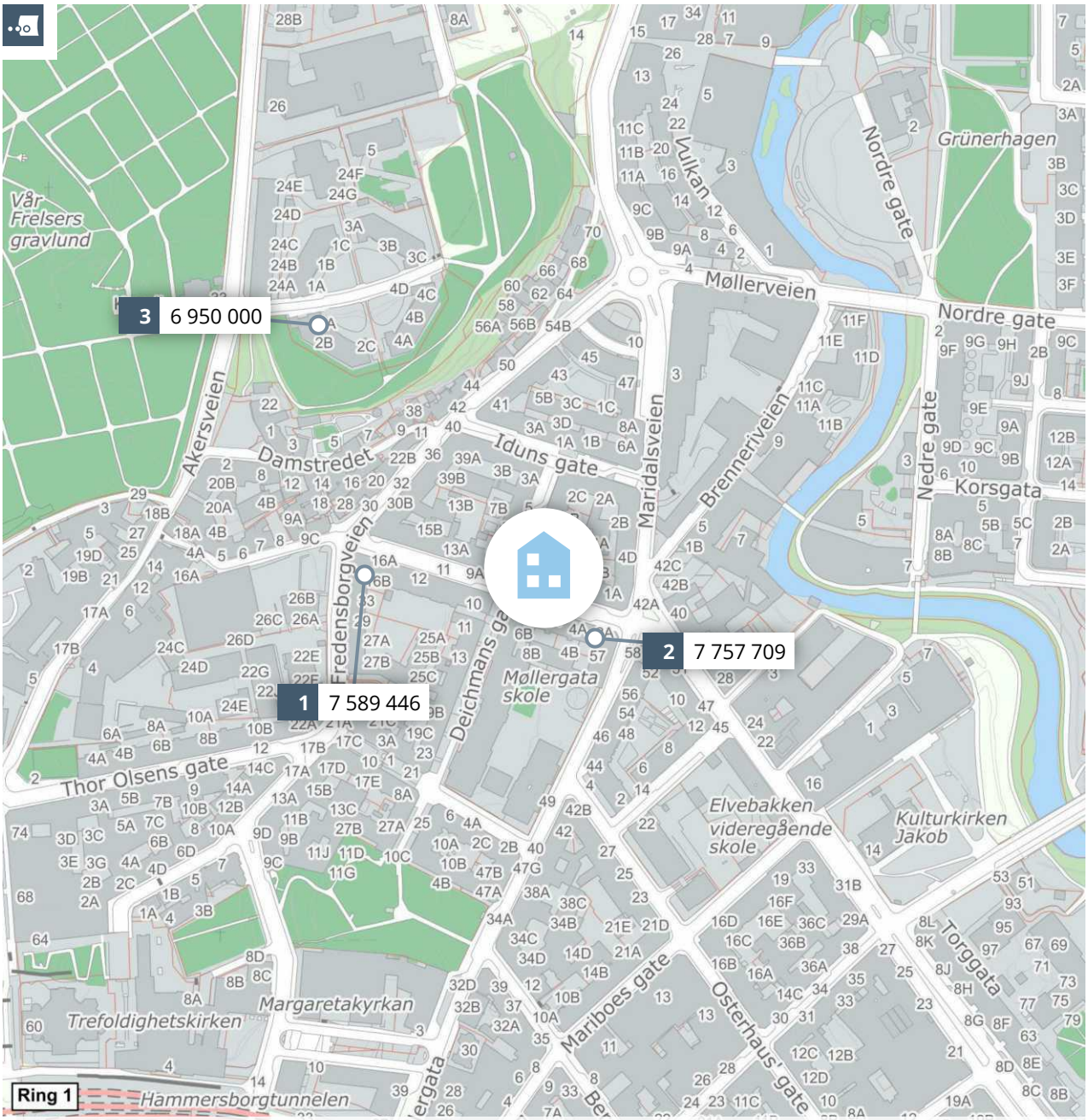
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# ROSTEDS GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 18.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rosteds gate 7 A, 0178 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 208 BNR 565 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 7

Verdivurdert til

**6 890 000**

| 5 612 | 6 895 612 | 99 936 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 69 m² | 6 m² | - m² | 6 m² | 85 m² | 10 m² |
| Byggeår | | | | | | 1880 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 061 |
| Formue | 34 155 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Rosteds gate 16 B<br>65 m² 1891 5. etg 2 sov | 20.07.2026 | 7 890 000 | **7 500 000** | 89 446 | 7 589 446 | **116 761** |
| 2 Rosteds gate 2 A<br>75 m² 1881 4. etg 2 sov | 07.09.2026 | 7 850 000 | **7 675 000** | 82 709 | 7 757 709 | **103 436** |
| 3 Westye Egebergs gate 2 A<br>66 m² 1936 6. etg 2 sov | 24.01.2026 | 6 800 000 | **6 950 000** | 0 | 6 950 000 | **105 303** |

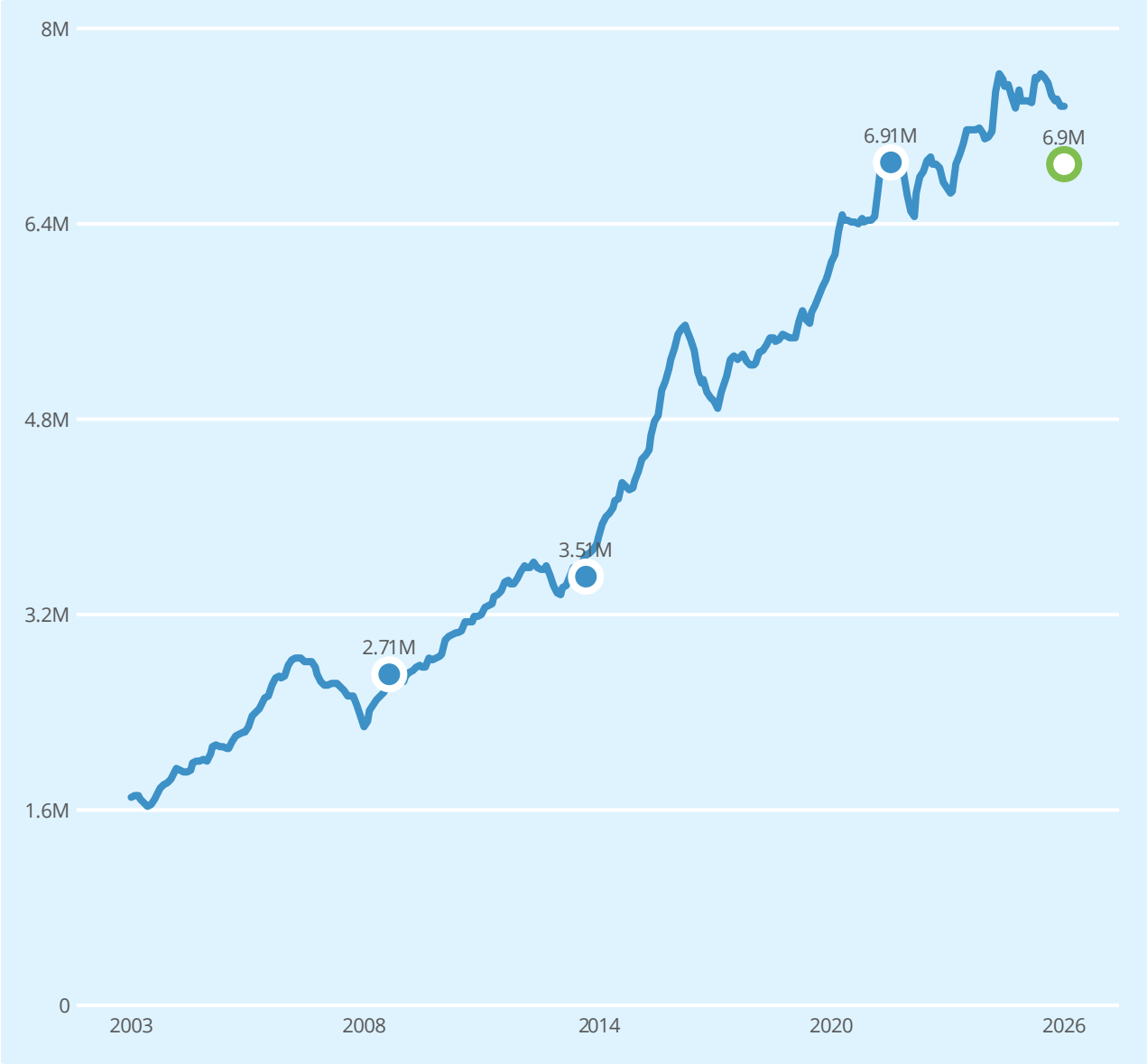
Lys og meget lekker 3-roms hjørne-/toppleilighet med solrik, takterrasse på 6m² med fantastisk utsikt. Leiligheten ligger høyt og luftig til i byggets 5. etasje med smart planløsning, totalt gulvareal på 79 m², generøs takhøyde, flere flotte løsninger og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra hemsen kan du tre ut på herlig takterrasse hvor du kan nyte fantastiske sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i bygget som gir flott utsikt utover Oslo by. Leiligheten har gjennomgående god standard med en rekke oppgraderinger fra 2018 med pent en-stavs parkettgulv og glatte malte overflater i moderne farger. Videre har leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, tidløst baderom med opplegg for vaskemaskin, to soverom av god størrelse, praktisk hems og solrik takterrasse. For ekstern oppbevaring disponeres meget god bodplass på totalt 6 m². Beliggenheten er meget ettertraktet hvor du bor svært sentralt, men samtidig tilbaketrukket. Her har man umiddelbar tilgang til et eldorado av service- og kollektivtilbud, samtidig som nabolaget kan by på flere av Oslos flotteste rekreasjonsområder. Det er kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skole, barnehager, butikker, flere matbutikker (også kvelds- og søndagsåpne), restauranter og trivelige kafeer. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten med Akerselva, Cuba parken, St. Hanshaugen park og Iladalen park i kort avstand.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.05.2022 | 17.05.2022 | 16.08.2022 | 6 480 000 | 6 900 000 | 6 083 | 6 906 083 | |
| 10.04.2018 | | 10.04.2018 | - | 2 550 000 | - | 2 550 000 | 2 |
| 13.08.2014 | 28.08.2014 | 07.10.2014 | 1 890 000 | 2 000 000 | 1 507 118 | 3 507 118 | |
| 15.06.2009 | 12.08.2009 | 17.09.2009 | 1 150 000 | 1 210 000 | 1 500 000 | 2 710 000 | |

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

## Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
**6 454 000** Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

## Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

6.5M
6.3M
**6 070 000** Prisantydning i snitt
**5 895 000** Salgspris i snitt
5.7M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 2.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**105 520** Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

**99 936** Rosteds gate 7 A Totalpris 6 895 612

**98 278** Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

Rosteds gate 7 A, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 565

Andelsnummer 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²**



**Befaringsdato:** 28.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26235 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WF6268

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

# 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

3-roms leilighet i 5. etasje og loftetasje, med nordøstvendt takterrasse, meget sentralt beliggende på Fredensborg i Oslo Sentrum, bydel St. Hanshaugen.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon via ventiler på bad og kjøkken.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eier opplyser at det ble byttet benkeplate, blandebatteri og vask i 2025.
Innredning med svarte glatte fronter.
Laminat benkeplate med servant i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin benkmodell av kjøleskap og fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i skap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være fra 2001.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Utgang fra loftetasje, til takterrasse.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**3-roms leilighet i 5. etasje og loftetasje**

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

Det er forskjell mellom dagens planløsning og fremlagte tegninger:

5.Etasje:
- Ett soverom er tegnet inn i forbindelse med stue/kjøkken. Dette er nå plassert ved siden av det andre soverommet.

_____

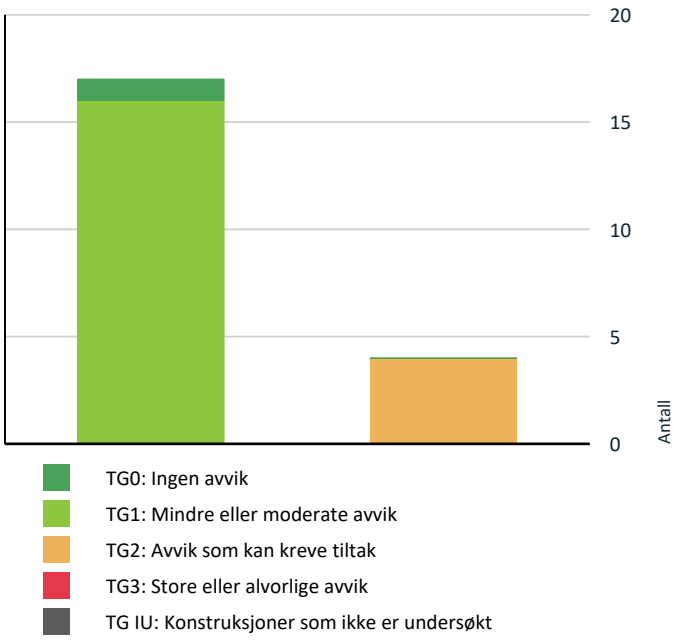
Det er ikke kjent når endringene er utført.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Trappen mangler rekkverk/fallsikring på åpen side. Gå til side

Lysåpningen mellom trinnene ble i tillegg målt til ca. 13 cm, som er større enn det som følger av dagens sikkerhetskrav.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 5. etasje og loftetasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE OG LOFTETASJE



**Byggeår**
1880

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Klassisk bygård over 5.etasjer, kjeller og loft.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2000 og 2001, der merkingen var tilgjengelig.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Overflatene fremstod med normal alders- og bruksslitasje.

Isolerglassrutene har ikke nådd alderskriteriet på 35 år for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600.

Det ble ikke registrert skader eller andre forhold som tilsier høyere tilstandsgrad ved befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes over tid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

———

Eier opplyser i sin egenerklæring at det er planlagt å skifte ut vinduer i hele sameiet.
For ytterligere informasjon henvises til borettslagets styre.

### TG 1 Terrassedør

**Beskrivelse**

Terrassedør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2001.

Isolerglasset fremstod som helt ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige tegn til punktering.

Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Dør og overflater fremstod med normal alders- og bruksslitasje.

Isolerglasset har ikke nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600.

Normalt vedlikehold og periodisk justering av hengsler, beslag og lukkemekanismer må påregnes over tid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB40).
Døren er ikke merket med produksjonsår. Eksakt alder er derfor ikke kjent.
Døren har kikkehull og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## TG 1 Takterrasse

**Beskrivelse**

Utgang fra loftsetasje til takterrasse.

Underliggende konstruksjon er utført i trevirke med tettesjikt.
Terrassegulv med tremmefliser i trevirke lagt over tettesjiktet.

Det ble registrert noe alders- og bruksslitasje på tremmeflisene.

Tettesjiktet er i hovedsak tildekket av terrassegulvet og var derfor ikke fullt tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Skjulte deler av tettesjiktet kunne ikke vurderes uten demontering av tremmeflisene.

Rekkverk i malt trevirke mot tilstøtende naboterrasser.

Det ble ikke registrert synlige skader eller andre unormale avvik ved tilgjengelige deler på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon, bruk og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Eier opplyser i sin egenerklæring at taket ble oppgradert/rehabilitert i 2021. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt takstmann.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i malt trevirke.
Øverste del av trappen er i betong med terrazzo.
Fliser på reposer.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

# INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv på bad samt i entré.
Ellers 1-stavs parkett.

Det er gulvvarme på bad samt i entré.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Stedvis noe skråtak.

Synlige takbjelker i entré/gang.

Takhøyden ble i entré/gang målt til ca. 2,23 m.

I stue ble takhøyden i møne (høyeste punkt) målt til ca. 3,17 m.
Ved knevegg ble høyden målt til ca. 2,36 m.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

## Radon

**Beskrivelse**

Leiligheten befinner seg i bygningens 3. etasje eller høyere.

I henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14 er det ikke påkrevd radonmåling for boliger med denne plasseringen.

Det er derfor ikke etterspurt eller utført radonmåling som en del av undersøkelsen.

## Pipe

**Beskrivelse**

Det er pipeløp i stue.
Eier opplyser at det er mulig å etablere ildsted.

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.

Det anbefales i tillegg å avklare med borettslagets styre om det foreligger eventuelle restriksjoner eller særskilte krav knyttet til etablering eller tilkobling av ildsted i leiligheten.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Intern trapp (designtrapp) i stålkonstruksjoner mellom leilighetens etasjer.

Det er montert håndløper langs vegg i trappeløpet.

Trappen har ikke rekkverk/fallsikring på åpen side.

Lysåpningen mellom trinnene ble målt til ca. 13 cm.

Selve trappekonstruksjonen fremstod uten registrerte skader ved befaringstidspunktet.

Sikkerhetsrelaterte forhold vurderes separat som HMS-avvik og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappekonstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Trappen mangler rekkverk/fallsikring på åpen side.

Lysåpningen mellom trinnene ble i tillegg målt til ca. 13 cm, som er større enn det som følger av dagens sikkerhetskrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for fall fra trappeløpet. Store åpninger mellom trinnene kan i tillegg medføre økt risiko for at mindre barn kan falle eller komme gjennom åpningene.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere rekkverk/fallsikring langs trappens åpne side og tilpasse åpningene mellom trinnene slik at trappen oppnår tilfredsstillende sikkerhetsnivå.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte og malte dører.
Profilert, malt trefyllingsdør.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Soverom 2:
- Garderobeskap med speil skyvedører.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom, opplyst å være fra 2001.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone.
Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Baderommet er fra 2001.

Hjelpesluk i plast er lokalisert ved innredningen.

Hovedsluk er lokalisert i dusjsonen.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse av det vanntette sjiktet.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 28 mm. Målt høydeforskjell vurderes som tilfredsstillende.

Der vanntett sjikt ikke er synlig eller kan verifiseres ved terskelen, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Vanntett sjikt vurderes å være fra 2001. Når dokumentasjon ikke foreligger, har tettesjiktet ut fra alder passert relevante alderskriterier for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600 tillegg C.1.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige og tilgjengelige områder, kunne ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt vurderes å være fra 2001, og det foreligger ikke dokumentasjon som angir type eller utførelse.
Tettesjiktet har ut fra alder passert relevante alderskriterier for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktuell funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Tettesjiktets alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig tettefunksjon. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier at tettesjiktet har sviktet.

*Tiltak:
Det anbefales å undersøke om dokumentasjon eller nærmere opplysninger om type og utførelse av det vanntette sjiktet kan fremskaffes.
Våtrommet bør følges opp med tanke på tegn til lekkasje eller andre endringer. Fornyelse av tettesjikt og slukløsning må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det, normalt i forbindelse med fremtidig rehabilitering.





## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med hvite glatte, høyglans fronter.
Stedvis noe slitasje på innredning og fronter.
Forholdet ansees å være av estetisk karakter og har ikke påvirket funksjon.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.
Ved befaring ble det observert at avløp til maskinen var plugget/tettet.

Gulvmontert klosett med softclose toalettsete.

Åpent dusjhjørne med glassbyggestein og forheng.
Termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Tilstandsrapport er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, opplyst å være styrt via kjøkkenventilator.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

## 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring i på kjøkken, mot våtrommets våtsone.
Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Eier opplyser at det ble byttet benkeplate, blandebatteri og vask i 2025.

Innredning med svarte glatte fronter.
Laminat benkeplate med servant i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin benkmodell av kjøleskap og fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i skap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Rørstokk med sammenkoblingspunkter er lokalisert i kryploft/rom over baderommet.

Det er ikke sluk i rommet, og det ble ikke registrert løsning for kontrollert avrenning og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra rørstokken.

Det ble heller ikke registrert lekkasjevarsler med automatisk stoppventil.

Stoppekran er lokalisert i kryploft/rom over baderommet.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i plast.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt, herunder tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, med hensyn til lekkasje og andre synlige avvik.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kunne ikke vurderes uten inngrep, og slike inngrep er ikke foretatt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige deler av røropplegget på befaringstidspunktet.
Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

**Vurdering av avvik:**
• Rørstokk med sammenkoblingspunkter er plassert i kryploft/rom over baderommet uten registrert løsning for kontrollert avrenning og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det ble heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper.

Forholdet er lagt til grunn for TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra rørstokk eller sammenkoblingspunkter kan vann påvirke gulv og omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget. Dette kan medføre skjulte fukt- og bygningsskader.

*Tiltak:
Det anbefales å få røropplegget vurdert av kvalifisert rørlegger og etablere egnet løsning for kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Aktuelle tiltak kan være egnet fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk eller annen dokumentert lekkasjesikker løsning.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Eier opplyser at det ble utført rørfornying i bygningen, i regi av borettslaget.
Arbeidet ble utført av Serwent og TT-teknikk.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via spalteventiler i flere vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.

Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rom med tilluft og avtrekk.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det ble ikke registrert permanent overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk.

Manglende overstrømningsmulighet er lagt til grunn for TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttransporten gjennom boligen og begrense funksjonen til avtrekksventilasjonen. Dette kan gi redusert og ujevn luftutskifting i enkelte rom.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere permanent overstrømningsmulighet mellom rommene, for eksempel ved luftespalter under innerdørene eller annen egnet løsning.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvann leveres fra varmtvannsbereder plassert i kryploft/rom over baderommet.

# Tilstandsrapport

Berederen har et volum på 200 liter og er merket med produksjonsår 2000.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Berederen har passert alderskriteriet på 20 år i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det ble ikke registrert automatisk lekkasjestopper eller annen løsning som sikrer kontrollert håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, plassering, lekkasjesikring og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannsberederen er fra 2000 og har passert relevant alderskriterium i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.
Berederen er i tillegg plassert i rom uten sluk, og det ble ikke registrert tilfredsstillende løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Berederens alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Ved en eventuell lekkasje kan vann påvirke gulv og omkringliggende konstruksjoner før forholdet oppdages.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring med automatisk stoppventil og lekkasjesensor dersom dette ikke allerede finnes.
Berederen bør følges opp med hensyn til lekkasje, korrosjon og funksjon. Utskifting må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.



## 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**
Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer.
10 fordelingskurser.
1 jordfeilbryter.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, e
ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

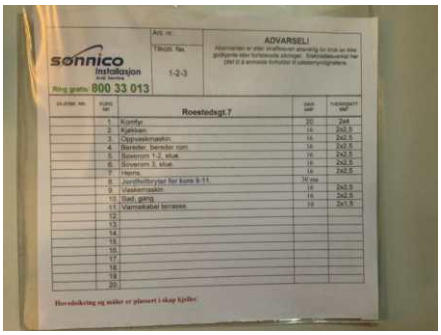
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.






## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

## 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:**
• Trappen mangler rekkverk/fallsikring på åpen side.

Lysåpningen mellom trinnene ble i tillegg målt til ca. 13 cm, som er større enn det som følger av dagens sikkerhetskrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for fall fra trappeløpet. Store åpninger mellom trinnene kan i tillegg medføre økt risiko for at mindre barn kan falle eller komme gjennom åpningene.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere rekkverk/fallsikring langs trappens åpne side og tilpasse åpningene mellom trinnene slik at trappen oppnår tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

# 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

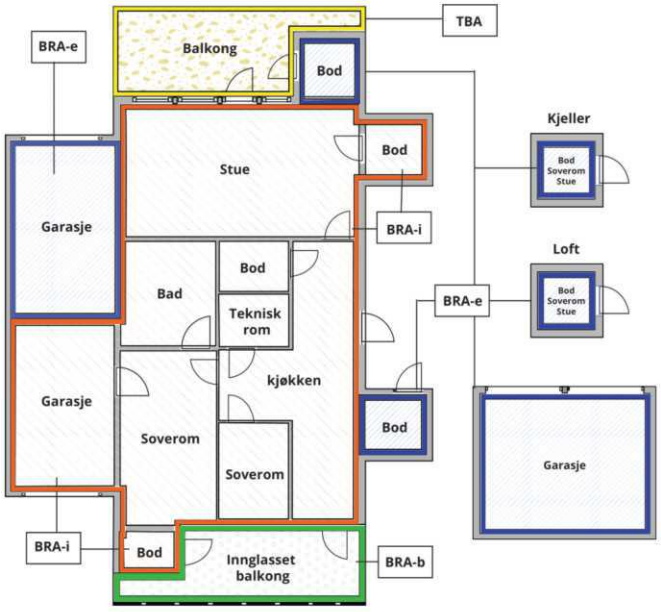
## Hva er måleverdig areal?

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

## 3-roms leilighet i 5. etasje og loftetasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 5. Etasje | 69 | | | 69 | | | 69 |
| Loftetasje | | | | | 6 | 10 | 10 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | | | 6 |
| **SUM** | **69** | **6** | | | **6** | **10** | **85** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken | | |
| Loftetasje | Hems | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

5. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

_____

Loftetasje:
Hems med lav takhøyde.
Gulvarealet ble målt til ca. 10 m².
Takhøyden ble i møne (høyeste punkt) målt til ca. 1,50 m.
Arealet er derfor ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Luke i vegg, med adkomst til bod med lav takhøyde.

Utgang til takterrasse på ca. 6 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 6 m².

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er forskjell mellom dagens planløsning og fremlagte tegninger:

5.Etasje:
- Ett soverom er tegnet inn i forbindelse med stue/kjøkken. Dette er nå plassert ved siden av det andre soverommet.

_____

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2026:
- Det er opplyst at det ble utført rørfornying i bygningen, i regi av borettslaget.

2025:
- Bytte av benkeplate på kjøkken, blandebatteri og vask.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.9.2026 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Morten Lillehagen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 208 | 565 | | 0 | 434.1 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

**Adresse**
Rosteds gate 7 A

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Rostedsgate 7

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 15/BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7 | 889157542 | 15 | PHM Forvaltning | Sara Thorn og Morten Lillehagen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 34 155 | *31.12.2025* | 5 612 | *31.12.2025* |

**Kommentar**
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 5. etasje og loftetasje, med nordøstvendt takterrasse, meget sentralt beliggende på Fredensborg i Oslo Sentrum, bydel St. Hanshaugen.
Veletablert område med umiddelbar nærhet til alle typer forretninger, servicetilbud samt offentlig kommunikasjon.
Flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet.
Idrettsanlegg, grøntområder og parkanlegg i nærområdet som tilbyr gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.
Gangavstand til Karl Johans gate. Kort avstand til Grunerløkka, St.Hanshaugen og Majorstuen.

### Om tomten

Felles tomt på 434 m².
Tomten er i hovedsak bebygd.
Adkomst via avlåst gårdsrom som er opparbeidet med brostein, ,sykkelparkering og noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 061,01,- per måned (kr. 48 732,12,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Det er opplyst at borettslaget har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1880 i teglstein og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Det er opplyst at loftet ble bygget ut, og leiligheten etablert, i 2001.
Det foreligger ferdigattest på tiltaket, datert 21.02.2002.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring Nuf | SP565624.12.1 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.10.2026 | |

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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

# Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen | Oppdragsnr. | 169260089 |
| Addresse | Rosteds gate 7 A | | |
| Postnr. | 0178 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Morten Lillehagen | | |
| Selgers navn | Sara Wengård Thorn | | |

### 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?**

17. mai 2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4 år og 1 måned

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

89083764

### Våtrom

Initialer selger:
M L
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet blandebatteri

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura på utført arbeid

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt inn termostat og byttet lampe

**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:**

Beskrivelse av utført arbeid

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørfornying - strømpe på innsiden av rør i leiligheter og grunnrør

**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:**

Arbeid utført av Serwent og TT-teknikk. Dokumentene beskriver vedlikehold og egenkontroll på arbeid utført

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tak oppgradert/rehabilitert 2021. Sameiet sitter på dokumentasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Sameiet vet.

## 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

## 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

**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.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Vedlikeholdsplan - 2025

**Er forholdet utbedret?**

Rehabilitering av rør er utført

**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:**

Det er planlagt å skifte ut vinduer i hele sameiet.

**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 22.09.2026

Signert av *Morten Lillehagen*

Signert av *Sara Wengård Thorn*

Initialer selger:
M L
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476 OSLO

Deres ref.: 169260089
Vår ref.: 101-1-14 28.09.2026

**Borettslaget Rostedsgate 7**
Vi viser til deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag, og kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Rostedsgate 7 |
| Org.nr.: | 889157542 |
| Seksjonsnr. / leilighetsnr.: | 14 |
| Forsikringsselskap: | If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo |
| Polisenr.: | SP565624.12.1 |
| Eier: | Lillehagen, Morten<br>Thorn, Sara Wengård |
| Adresse: | ROSTEDS GATE 7, 0178 OSLO |

**Ligningsmessig fordeling**

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 | 5 612 |
| Andel formue pr 31.12.2025 | 34 155 |

**Felleskostnader pr måned**

| | |
|---|---|
| LÅN NR: 1211.93.78; AKONTO AVDRAG 1 | 13,09 |
| LÅN NR: 1211.93.78; AKONTO RENTE 1 | 24,91 |
| FELLESKOSTNADER | 3 732,00 |
| INTERNETT | 291,00 |

Totale felleskostnader pr. mnd.: 4 061,01

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

**Langsiktig gjeld**
Lånenummer: 1211.93.78107
Type lån: Annuitetslån
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Rente: 5,40 %
Långiver:
Saldo: 4 445 822,99
Antall terminer i året: 2

**Kontaktinformasjon**
Styreleder: Joachim Berg,

Mobil: 48055657
E-post: joachimberg@hotmail.com

**Andre opplysninger**
Sjekk vedtektene angående eventuell forkjøpsrett og styregodkjennelse. Dette må avklares direkte med styret.

Borettslaget har IN-lån. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

**Viktig informasjon til megler**
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**Melding fra megler ved salg**
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

**Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no**

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

**Omkostninger**
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
**PHM Forvaltning AS**

Innkalling

# Ordinær generalforsamling 2026

## Rostedsgate 7

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 04. juni 19:00 - 20:30 |
| Invitasjon sendt | 02. jun. 09:26 |
| Møteform | Fysisk |
| Møteleder | Thomas Foss |
| Referent | Thomas Foss |
| Protokollvitner | Halvor Kasland<br>Klaus Stylianos Ade Johnstad |

Kommentar
Møtested: Goethe-Institut Oslo, Maridalsveien 33

Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Møteleder

Thomas Foss

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.2. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.4. Referent

Thomas Foss

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.5. Protokollvitner

Halvor Kasland, Klaus Stylianos Ade Johnstad

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 2. Årsrapport/Årsberetning

**Beskrivelse**
Styrets årsberetning tas til orientering.

**Vedlegg**
101 Styrets årsberetning 2025.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 3. Regnskap

**Beskrivelse**
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Revisors beretning tas til orientering.

**Vedlegg**
101 Regnskap 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Rostedsgt_7_brl.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 4. Honorar til styret

**Beskrivelse**
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2025 og ordinær generalforsamling 2026 foreslås fastsatt til kr 8 000,- + arbeidsgiveravgift. Honoraret fordeles flatt i form av gavekort.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

# 5. Innkommende saker

# 5.1. Balkongutbygging (oppfølging fra årsmøtet i fjor)

**Beskrivelse**
Jeg ønsker å følge opp temaet balkong, som jeg tok opp på årsmøtet i fjor. Vi ønsker fortsatt at dette vurderes av sameiet.

Jeg har tatt initiativ til å undersøke mulighetene nærmere, og har vært i dialog med Balkongbygg AS. Basert på deres gjennomgang/befaring er det mulig å etablere totalt seks balkonger mot bakgården – tre i hver oppgang, i 2., 3. og 4. etasje.

For å kunne gå videre må sameiet ta stilling til om vi ønsker å åpne for balkongbygging. Dersom det blir flertall for dette, vil neste steg være å kartlegge hvilke beboere som faktisk ønsker balkong, blant de som har mulighet til å bygge.

Balkongbygg AS stiller gjerne opp på et møte med oss for å forklare prosessen, svare på spørsmål og gi en grundigere gjennomgang før vi stemmer hvis det er ønsket.

Viktige praktiske punkter
• Felles søknad: Dersom sameiet stemmer ja, sendes det inn én samlet byggesøknad for balkonger. Kostnaden for denne er kr 60 000 – prisen er den samme uansett hvor mange som ønsker balkong.
• Det er viktig å være klar over at de som senere ombestemmer seg må sende inn en ny søknad selv, prisen vil per søknad fortsatt være kr 60 000.
• Individuelle avtaler: Eventuelle balkonger vil reguleres gjennom private avtaler mellom Balkongbygg AS og den enkelte seksjon. Sameiet som fellesskap kommer ikke til å stå som avtalepart.
• Ansvar og vedlikehold:
Vedlikehold av fasade/balkongkonstruksjon knyttet til den enkelte balkong vil være seksjonseiers ansvar, ikke noe som belastes hele sameiet – dette kan skrives i vedtektene.
• Brann- og grillregler:
o Det er ikke lov med kullgrill på balkong i Oslo.
o Sameiet kan om ønskelig vedta egne regler om forbud mot gassgrill.

Jeg legger ved tilbudet jeg har mottatt fra Balkongbygg AS. Dette er nå utløpt, så prisene må forventes å være noe høyere i dag (antar jeg) 😅

**Forslag til vedtak**
- Er vi åpne for å bygge balkonger i sameiet?

**Vedlegg**
Tilbud Rostedsgate 7 - 30112025 - Versjon 1 (1).pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**

For

**Forslag 2**
Mot

## 5.2. Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget

**Beskrivelse**
Jeg ønsker å orientere årsmøtet om den pågående vedlikeholdssaken vedrørende stallbygget. Formålet er å informere om bygningens tilstand, styrets saksbehandling og den betydelige økonomiske risikoen fellesskapet nå står overfor.

1. Bakgrunn og manglende oppfølging:
Det har i en årrekke vært et uttalt behov for vedlikehold av stallbygget. Sommeren 2025 meldte jeg fra om en aktiv vannlekkasje gjennom ytterveggen. Til tross for sakens alvor, har det nå gått åtte måneder uten at styret har sørget for en fagmessig besiktigelse av skaden ei heller lagt frem en konkret plan for utbedring av skadene på bygget.

2. Behov for advokat og manglende dialog:
Det har vist seg svært utfordrende å få informasjon fra styret. Undertegnede har vært nødt til å engasjere advokat for å få svar på skriftlige henvendelser. Selv på juridiske purringer har styret brukt måneder på å respondere. Denne treneringen av saksbehandlingen er etter mitt syn ikke forenlig med god styreskikk og bidrar til økte kostnader for alle parter.

3. Takstrapport og økonomisk tap for fellesskapet:
For å få en uavhengig vurdering av situasjonen, ble det i januar 2026 innhentet en takstrapport (vedlagt). Rapporten er dyster lesning:
• Nødvendig rehabilitering: Det er nå nødvendig med relativt omfattende vedlikehold for å sikre at man henter inn stedvis ekstremt stort vedlikeholdsetterslep.
• Økonomisk konsekvens: Takstmann anslår at kostnadene ville vært begrenset dersom normalt vedlikehold hadde vært gjennomført løpende.

Dette betyr at borettslaget nå står overfor en merkostnad som direkte følge av at vedlikeholdet har blitt skjøvet foran oss i for lang tid.

4. Pågående arbeid og videre prosess:
I uke 15 igangsatte styret arbeider på stallbygget uten forvarsel. Det er per nå uvisst om disse arbeidene faktisk dekker det behovet som er dokumentert i rapporten, eller om det kun er snakk om midlertidige kosmetiske løsninger. Og styret har i skrivende stund 19.04.2026, enda ikke kommet med noe informasjon om hva som skal gjøres eller noen tidsplan for arbeidene.

Det orienteres herved om følgende:
• Undertegnede vil følge tett med på at de pågående arbeidene er faglig tilfredsstillende og i

tråd med rapportens anbefalinger.
• Dersom styret ikke utbedrer bygget slik som anbefales i rapporten, vil resterende nødvendige arbeider bli utført for undertegnedes regning og krevd erstattet av borettslaget.
• Samtlige kostnader knyttet til saken, inkludert utlegg til takstmann og juridisk bistand etc, vil inngå i et erstatningskrav mot borettslaget.

Jeg har forsøkt å unngå en juridisk konflikt i det lengste da dette er fordyrende for alle og det burde vært helt unødvendig. Men jeg ser ingen annen utvei når dialogen med styret har stoppet helt opp.

**Vedlegg**
Rapport.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

## 5.3. Engasjement av ekstern profesjonell styreleder

**Beskrivelse**
Bakgrunn:
Borettslaget forvalter store verdier på vegne av andelseierne. Etter hvert som bygningsmassen eldes og kravene til juridisk og teknisk forvaltning øker, blir styrevervet stadig mer komplekst. Erfaringer fra det siste året viser at det er behov for å styrke styrets kompetanse og kapasitet gjennom en profesjonell styreleder.

Begrunnelse for forslaget:
• Økonomisk forutsigbarhet og vedlikehold: Et aktuelt eksempel er vedlikeholdsetterslepet på stallbygget. Manglende tiltak over lang tid har ført til at estimerte utbedringskostnader har økt betraktelig (jf. Rapport 2026). En profesjonell styreleder vil sikre at vedlikehold planlegges og utføres i tide, noe som sparer fellesskapet for store summer på sikt.

• Juridisk trygghet og etterlevelse av lovverk: Borettslagsloven stiller strenge krav til styrets arbeid. Ved å engasjere en profesjonell part sikrer vi at saksbehandling, svarfrister og varslingsrutiner følger lovverket. Dette minsker risikoen for konflikter som krever advokatbistand fra andelseiernes side, noe som er fordyrende og belastende for alle parter.

• Nøytralitet og profesjonell kommunikasjon: En ekstern styreleder fungerer som en nøytral part i saker der det kan oppstå uenighet mellom beboere og styret. Dette sikrer en objektiv behandling av alle saker og bidrar til et bedre naboskap gjennom ryddig og transparent kommunikasjon.

• Gjennomføringsevne i store prosjekter: Borettslaget står overfor viktige oppgaver som utskifting av vinduer, utbedring av pipeløp og evt utredning av balkonger osv. Profesjonell ledelse er avgjørende for å drive slike prosjekter effektivt fra planlegging til ferdigstillelse.

Økonomiske konsekvenser: Honorar for en ekstern styreleder (f.eks. via PHM eller tilsvarende) estimeres til rundt 100 000 kr per år. Dette bør kunne anses som en forsvarlig investering for å sikre profesjonell drift og forhindre fremtidig verditap på bygningsmassen.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern, profesjonell styreleder. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en egnet tilbyder innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr per år. Ordningen trer i kraft snarest mulig.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 5.4. Utarbeidelse av vedlikeholdsplan og utredning av balkonger

**Beskrivelse**
Bakgrunn:
For å sikre andelseiernes verdier og skape forutsigbarhet, er det avgjørende at borettslaget opererer med en langsiktig vedlikeholdsplan. I dag mangler beboerne innsyn i planlagte tiltak samt dokumentasjon på utført arbeid.

Begrunnelse for forslaget:
En profesjonell vedlikeholdsplan vil kartlegge tilstanden på kritiske elementer i bygningsmassen som fasader, tak, vinduer, piper osv. Samtidig vil planen gi grunnlag for å utrede beboernes ønske om balkonger på en faglig og økonomisk forsvarlig måte.
Ved å ha en transparent plan kan andelseierne se at vedlikehold faktisk blir fulgt opp, og man vil lettere kunne unngå akutte skader da man faktisk har en oversikt og kontroll over tilstanden på bygningsmassen.

Når jeg undersøkte hva en vedlikeholdsplan for ett borettslag av vår størrelse vil koste i fjor, fikk jeg oppgitt en pris på mellom 20-50 tusen kroner.

**Forslag til vedtak**
Styret pålegges å engasjere fagkyndig bistand til å utarbeide en forpliktende og transparent vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen. Planen skal også inkludere en utredning av muligheten for etablering av balkonger. Planen skal gjøres tilgjengelig for alle andelseiere innen utgangen av 2026

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 5.5. Trappevask og kostnader

**Beskrivelse**
Trappevask og kostnader

Det er i regnskapene de siste årene ganske mange titalls tusen kroner som går til trappevask. Det er fornuftig å sikre at denne tjenesten utføres på en kostnadseffektiv og transparent måte.

Det bemerkes også at bruk av arbeidskraft medfører administrative og økonomiske kostnader utover selve arbeidet, herunder oppfølging, eventuelle arbeidsgiverforpliktelser og organisering.

Styret kan gjerne oppgi eksakt sum for kostnader forbundet med dette i 2025. Til det kommende årsmøtet nå i juni.

**Forslag til vedtak**
Forslag til vedtak A – anbudsutsetting:
Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente tilbud fra minst 3 eksterne leverandører for trappevask.

Styret skal velge den mest kostnadseffektive løsningen, forutsatt tilfredsstillende kvalitet.

---

Forslag til vedtak B – dugnadsordning:
Generalforsamlingen vedtar at trappevask organiseres som en dugnadsordning blant beboerne.

Styret gis fullmakt til å utarbeide og iverksette en ordning med rullerende vaskeplan.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 5.6. Nye vinduer - Oppfølgning av vedtak fra 2023

**Beskrivelse**
Flere av vinduene i borettslaget, inkludert i min leilighet, er fra 1984 og har dermed passert normal teknisk levetid. Dette merkes både gjennom svekket isolasjonsevne og konkret funksjonssvikt. Ett av vinduene hos meg kan i praksis skyves helt ut fra innsiden, noe som også representerer en potensiell sikkerhetsrisiko.

Det har tidligere vært kommunisert at utskifting av vinduer vil være aktuelt, men uten en tydelig fremdriftsplan.

Vinduene påvirker både energibruk, bomiljø og byggets tekniske standard, og bør derfor behandles samlet for å sikre lik kvalitet og en faglig riktig løsning. Med dagens alder og tilstand vurderes det som nødvendig at borettslaget nå tar stilling til veien videre.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 at styret skulle utrede kostnadene ved utskifting av vinduer. Jeg kan ikke se at dette er fulgt opp i senere beretninger eller protokoller(med forbehold om feil), og foreslår derfor at saken tas videre i tråd med tidligere beslutning.

Siden saken ble behandlet i 2023, må det også legges til grunn at behovet for tiltak har økt.

**Forslag til vedtak**
- Styret bes innhente tilbud og utarbeide et fullstendig beslutningsgrunnlag for samlet utskifting av vinduer innen september 2026.
- Styret innkaller deretter til ekstraordinær generalforsamling innen oktober 2026 for behandling av saken.

**Vedlegg**
Rosteds gt 7 protokoll 2023.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 6. Saker fra styret

## 6.1. Orientering om styrets arbeid

**Beskrivelse**
Se vedlagt PDF.

**Vedlegg**
orientering_generalforsamling (1).pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 7. Valg

## Styreleder

Joachim Berg (For 1 år)

## Styremedlem (2 til valg)

Silvan Haberthür (For 1 år)
Andreas De Brito Jonassen (For 1 år)
Klaus Stylianos Ade Johnstad (Ikke på valg)

**STYRETS ÅRSBERETNING 2026 FOR**
**Borettslaget Rosteds Gate 7**

**Tillitsvalgte**
På ordinært årsmøte/generalforsamling 30.07.2026 fikk styret følgende styresammensetning;

| | | |
|---|---|---|
| Joachim Berg | styreleder | - til 2026 |
| Klaus Stylianos Ade Johnstad | styremedlem | - til 2027 |
| Silvan Haberthür | styremedlem | - til 2026 |
| Andreas De Brito Jonassen | styremedlem | - til 2026 |

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Thomas Foss
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO

**Takster og forsikringer**
Selskapet består av adressene Rosteds Gate 7A, B og C i Oslo kommune med gnr. 208, 565.
Gården er fullverdiforsikret i IF

**Møtevirksomhet**
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

**Styret har arbeidet med flere vedlikeholds- og forbedringstiltak gjennom året, blant annet:**

- Anskaffelse av ny avfallsbeholder
- Opprydding og avklaring av økonomiske forhold mellom borettslaget og eierseksjonssameiet
- Gjennomføring av rørfornying i samarbeid med Serwent
- Utvendig vedlikehold og reparasjon av fasade på stallbygningen i samarbeid ned Solid Eiendomsservice
- Kontroll og oppfølging av brannslukkere
- Avholdelse av dugnader
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for hele borettslaget
- Oppklaring om fyringsforbud med Oslo Brann- og Redningsetat

Det har vært en overdragelse i 2026. Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!

**Virksomheten art**
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

**Ansatte/arbeidsmiljø**
Selskapet har for tiden en renholder ansatt. Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være veldig bra.

**Økonomi**
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd/underskudd på
BRL –227.431
ESEK 288.428,-
Disponibelt
BRL 677.490,- Konto
ESEK 654.950 Konto

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Det har blitt overført midler fra ESEK til BRL etter opprydning i regnskapene.

Oslo, 2026

Joachim Berg
Styreleder

Klaus Stylianos Ade Johnstad
Styremedlem

Silvan Haberthür
Styremedlem

Andreas De Brito Jonassen
Styremedlem

BankID Qualified Signing
Johnstad, Klaus Stylianos Ade
2026-05-14
BankID Qualified Signing
Berg, Joachim
2026-05-18
BankID Qualified Signing
Jonassen, Andreas De Brito
2026-05-20
BankID Qualified Signing
Haberthür, Silvan
2026-05-20

# Borettslaget Rostedsgate 7

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Rostedsgate 7 Org.nr. 889157542

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 101 Regnskap 2025.pdf

# Borettslaget Rostedsgate 7

## Resultatregnskap år 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felles inntekter | | 821 472 | 801 825 | 821 472 | 821 472 |
| Inntekter kabel tv/ bredbånd | | 59 364 | 59 364 | 59 364 | 66 708 |
| Inntekter renter/ avdrag lån | | 408 390 | 434 832 | 434 832 | 0 |
| Andre inntekter | 1 | 604 162 | 451 042 | 38 772 | 4 000 |
| **Sum inntekter** | | **1 893 388** | **1 747 063** | **1 354 440** | **892 180** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 2 | 46 152 | 22 820 | 9 500 | 26 250 |
| Kommunale avgifter | | 0 | 0 | 272 000 | 0 |
| Strøm og varme | | 9 457 | 0 | 10 000 | 0 |
| TV og bredbånd | | 63 529 | 0 | 62 000 | 66 708 |
| Andre driftskostnader | 3 | 1 944 | 4 729 | 4 500 | 542 150 |
| Vaktmester og renhold | 4 | 7 202 | 6 778 | 13 500 | 6 700 |
| Kostnader sameie | 5 | 500 626 | 458 908 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 21 838 | 50 458 | 61 500 | 1 731 000 |
| Honorarer | 7 | 202 010 | 96 243 | 66 400 | 68 712 |
| Forsikring | | 0 | 0 | 182 600 | 0 |
| Andre kostnader | 8 | 92 377 | 17 141 | 7 600 | 7 600 |
| **Sum kostnader** | | **945 135** | **657 077** | **689 600** | **2 449 120** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **948 254** | **1 089 986** | **664 840** | **-1 556 940** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 5 040 | 4 352 | 1 500 | 1 500 |
| Finanskostnader | | 282 815 | 315 653 | 327 000 | 1 000 |
| **Sum finans** | **9** | **-277 774** | **-311 302** | **-325 500** | **500** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **670 480** | **778 684** | **339 340** | **-1 556 440** |



Vedlegg: Regnskap - 101 Regnskap 2025.pdf

# Borettslaget Rostedsgate 7

## Balanse 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 10 | 24 286 500 | 24 286 500 |
| Tomt | | 10 408 500 | 10 408 500 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 5 | 353 987 | 208 751 |
| **Sum anleggsmidler** | | **35 048 987** | **34 903 751** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 5 005 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 980 278 | 1 037 528 |
| **Sum fordringer** | **11** | **985 283** | **1 037 528** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | | **75 546** | **208 010** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 060 830** | **1 245 538** |
| **Sum eiendeler** | | **36 109 817** | **36 149 289** |



Vedlegg: Regnskap - 101 Regnskap 2025.pdf

# Borettslaget Rostedsgate 7

## Balanse 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 85 000 | 85 000 |
| Opptjent egenkapital | | 16 534 504 | 16 534 504 |
| Årets resultat | | 670 480 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **17 289 983** | **16 619 504** |
| **Gjeld** | | | |
| Borettsinnskudd | 13 | 13 930 000 | 13 930 000 |
| Gjeld kredittinstitusjoner | 13 | 4 506 494 | 5 259 169 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **18 436 494** | **19 189 169** |
| Leverandørgjeld | | 181 695 | 213 931 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 201 645 | 126 686 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **383 339** | **340 617** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **36 109 817** | **36 149 289** |

OSLO,
Borettslaget Rostedsgate 7

Joachim Berg
Styrets leder

Klaus Stylianos Ade Johnstad
Styremedlem

Silvan Haberthür
Styremedlem

Andreas De Brito Jonassen
Styremedlem



Vedlegg: Regnskap - 101 Regnskap 2025.pdf

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301-Oslo .

Borettslaget har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesareal til boligformål til andelseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

### Note 1 Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt | -27 802 | 38 836 | 38 772 | 4 000 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 0 | 412 206 | 0 | 0 |
| IN innbetaling | 631 964 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | **604 162** | **451 042** | **38 772** | **4 000** |

**Note 2 Lønnskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 31 760 | 0 | 1 500 | 18 000 |
| Feriepenger | 1 678 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre | 0 | 20 000 | 8 000 | 8 250 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 478 | 2 820 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte | 237 | 0 | 0 | 0 |
| Gave til ansatte, | 8 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **46 152** | **22 820** | **9 500** | **26 250** |

Boligselskapet har en deltidsansatt ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 0. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

**Note 3 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Dugnad | 494 | 0 | 2 500 | 2 500 |
| Fellesutgifter | 0 | 0 | 0 | 537 650 |
| Inventar | 0 | 2 289 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 1 450 | 2 440 | 2 000 | 2 000 |
| **Sum andre kostnader** | **1 944** | **4 729** | **4 500** | **542 150** |

**Note 4 Vaktmester og renhold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renhold | 0 | 6 778 | 8 500 | 0 |
| Renhold matter | 7 202 | 0 | 5 000 | 6 700 |
| **Sum vaktmester og renhold** | **7 202** | **6 778** | **13 500** | **6 700** |

**Note 5 Garantiansvar**
**Garantiansvar/Andel anleggsmidler/Langsiktig gjeld i Fellesanlegg**

**Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar**

Selskapet eier 96,58% av Eierseksjonssameiet Rostedsgate7.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate7. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate7, og utgjør kr 817 061.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Rostedsgate7 vises som anleggsmidler under posten " Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Eierseksjonssameiet Rostedsgate7 er inntatt i resultatregnskapet under posten " kostnad sameie" .

Borettslag betalt felleskostnad kr 645 180 til sameiet. Kostnad sameie kr 500 626 er summen av betalt felleskostnad og andel driftsresultat i sameiet regnskapet - kr 144 554

**Note 6 Vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold Bygninger | 0 | 7 020 | 31 500 | 1 700 000 |
| Vedlikehold uteområde | 0 | 18 150 | 17 000 | 0 |
| Vedlikehold Brann | 21 838 | 25 288 | 13 000 | 31 000 |
| **Sum vedlikehold** | **21 838** | **50 458** | **61 500** | **1 731 000** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningen.

**Note 7 Honorarer**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 17 648 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| Regnskapshonorar | 0 | 46 243 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | 51 300 | 50 000 | 51 400 | 53 712 |
| Andre forvaltningstjn. | 14 313 | 0 | 0 | 0 |
| Honorar annet | 118 750 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum honorar** | **202 010** | **96 243** | **66 400** | **68 712** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

**Note 8 Andre kostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kontingent, fradragsberettiget | 2 130 | 4 120 | 2 100 | 2 100 |
| Øreavrunding | 70 | -2 | 0 | 0 |
| Eiendomsskatt | 3 034 | 7 437 | 0 | 0 |
| Bank | 4 759 | 5 586 | 5 500 | 5 500 |
| Annen kostnad, | 82 383 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre kostnader** | **92 377** | **17 141** | **7 600** | **7 600** |

Annen kostnad gjelder kostander ved avregning mot sameiet.

**Note 9 Finans**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekt bank | 4 579 | 980 | 0 | 0 |
| Renter og purregebyr kunder | 462 | 1 013 | 1 500 | 1 500 |
| Annen finansinntekt | 0 | 2 359 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | **5 040** | **4 352** | **1 500** | **1 500** |
| Renter lån DnB 1211 93 78107 | 282 815 | 314 740 | 326 000 | 0 |
| Morarente og purregebyr | 0 | 914 | 1 000 | 1 000 |
| **Sum finanskostnader** | **282 815** | **315 653** | **327 000** | **1 000** |
| **Sum finans** | **-277 774** | **-311 302** | **-325 500** | **500** |

**Note 10 Bygninger**

| | Bygning |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 24 286 500 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 24 286 500 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 24 286 500 |
| Anskaffelsesår | 2006 |

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr 208/bnr 565.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om drift og vedlikehold.

**Note 11 Fordringer**
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Kundefordringer | -106 995 | -22 394 |
| Forskudd kunder | 112 000 | 22 394 |
| **Sum kundefordringer** | **5 005** | **0** |
| | | |
| Forskuddsbetalt forsikring | 176 457 | 166 472 |
| Forskuddsbetalt kabelTV og | 5 729 | 5 117 |
| Andre forskuddsbetalte | 798 092 | 865 939 |
| **Sum andre fordringer** | **980 278** | **1 037 528** |
| | | |
| **Sum fordringer** | **985 283** | **1 037 528** |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalte kr 798 092 gjelder kostnader som borettslag har betalt i 2023 og 2024 for sameiet og skal refunderes, 400 000 er refundert i 2025.

**Note 12 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01 | 16 619 504 | 15 840 820 |
| Årets resultat | 670 480 | 778 684 |
| **Egenkapital 31.12** | **17 289 983** | **16 619 504** |

**Note 13 Langsiktig gjeld**

| | | |
|---|---|---|
| **DnB 1211.93.78107** | | |
| Renter 31.12.25: 5,90%, løpetid 37 år | | |
| Opprinnelig lånebeløp 2009 | 20 767 058 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 611 439 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 120 710 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 13 896 450 | |
| Nedbetalt i år, IN | 631 965 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 4 506 494 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.03.2046 | | |
| | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 506 494 |

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som behandling av individuelle nedbetaling.

Denne løsningen innebærer at opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo.
Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånts løpetid.

. Gjelden er pantsatt og bokført verdi av eiendelene som er pantsatt.

Lån er avdrags fri t.o.m. 2040

Innbetalte IN-lån i løpet av året Kr. 0,-

**Pantstillelser**
Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen kr 30 718 000 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 0 .

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader,ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

**Note 14 Kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 200 | 0 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på | 217 | 217 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på | 237 | 0 |
| Forskudd fra kunder | 112 000 | 22 394 |
| Skyldig feriepenger | 3 220 | 1 542 |
| Påløpt rente | 62 406 | 78 844 |
| Påløpt styrehonrar | 22 820 | 22 820 |
| Påløpne kostnader(periodisert) | 545 | 868 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **201 645** | **126 686** |

**Note 15 Disponible midler**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **904 922** | **404 714** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 670 480 | 778 684 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -752 675 | -89 845 |
| Endring EK fellesanlegg | -145 236 | -188 631 |
| B. Årets endring i disponible midler | -227 431 | 500 208 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **677 490** | **904 922** |

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rostedsgate 7

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rostedsgate 7.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2025<br>• Resultatregnskap for 2025<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: IHMJ4-OK60P-0MEAO-VTH4I-8A3X2-JJM3S



Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Rostedsgt_7_brl.pdf

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IHMJ4-OK60P-0MEAO-VTH4I-8A3X2-JJM3S



Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Rostedsgt_7_brl.pdf

PENNEO

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

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

**Bente Hodne**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: BDO AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-05-25 19:30:01 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: IHMJ4-OK60P-0MEAO-VTH4I-8A3X2-JJM3S*

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

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

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

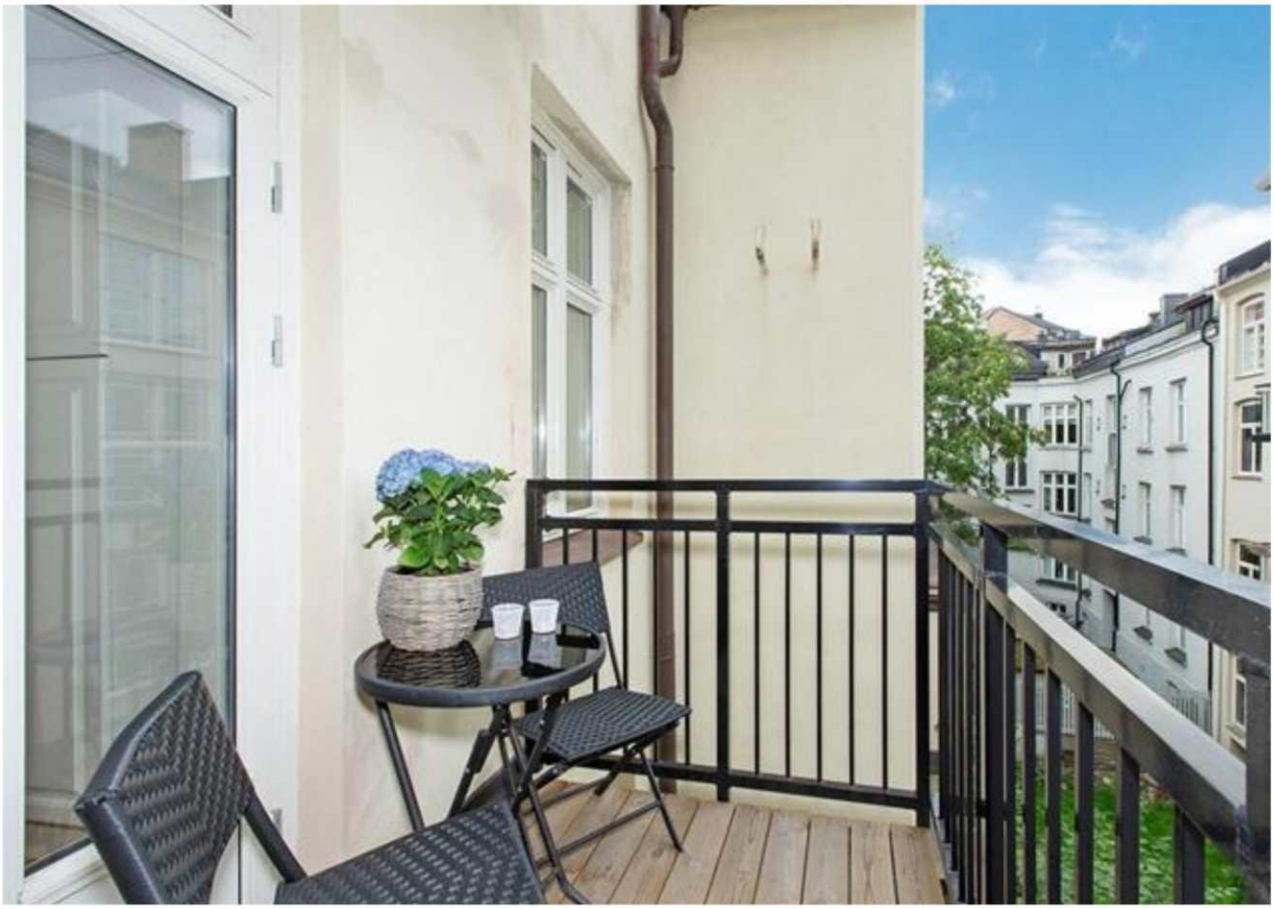
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Rostedsgt_7_brl.pdf

as balkongbygg

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

# Tilbud balkonger, Rosteds gate 7.



**Vedlegg 1: Om balkongene**

**Vedlegg 2: Bilder**

**Vedlegg 3: Kontrollrutiner fra kvalitetssikringssystemet**

**Vedlegg 4: Referanser**

**Vedlegg 5: Om balkongdørene**

**Vedlegg 6: Kontrakt og betalingsbetingelser**.

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Selma Ellefsensvei 5
0581 Oslo
Telefon: 93 43 32 19
Foretaksnr: 967 454 451
Bank: 9650.26.98025

E-post: post@balkongbygg.no
Web: balkongbygg.no

Borettslaget Rostedsgate 7
v/Elisabeth Finanger
Rosteds gate 7
0178 Oslo

Dato: 30.11.2025

**Balkongprosjekt – Rosteds gate 7.**

Vi viser til forespørsel og hyggelig befaring, og har gleden av å fremlegge følgende tilbud.

| Priser | Antall | Pris eks. mva | Pris inkl. mva |
|---|---|---|---|
| Balkong, inntil 300 cm bredde x 150 cm dybde | 6 | 675 600 | 844 500 |
| Balkongdør (2 fags) «enlengd», inkludert | 6 | | |
| Komplett søknad, inkludert kontr/pro. | 1 | 48 000 | 60 000 |
| | | | |
| **Total pris** | | **723 600** | **904 500** |
| | | | |
| **Opsjon; tillegg ved eget åpningsbart overvindu** | **1** | **3 200** | **4 000** |
| **Opsjon: lufteventil i balkongdør** | **1** | **1 280** | **1 600** |

**Om tilbudet:**

Gebyrer som går direkte fra PBE til byggherre (kommunens søknadsgebyrer), er ikke medtatt i tilbudet. Eventuell flytting av elektriske installasjoner o.l, er ikke medtatt. Om balkongene blir noe større eller mindre enn antatt, gjelder samme priser. Kostnaden til søkearbeidet er fast uavhengig av antall balkonger.

Balkongdører leveres fra Norgesvindu AS. Prisen er basert på at det monteres lister og foringer innvendig, ved montering uten innvendige lister gjelder egne priser.

Balkonger og rekkverk i aluminium, sortlakkert med vertikale spiler.

Vi vil bruke lifter og kran til arbeidet, dvs at det ikke vil bli montert stillas..

Tilbudet gjelder i 90 dager, dvs at kontrakt signeres innen 90 dager.

**Borettslaget/sameiet må sørge for:**

Sørge for nødvendig strømuttak til våre maskiner. (normalt 16 amper).
Sørge for tilgang til vann for vask av fasader, hvis behov.
Sørge for riktig fargekoder til dører og fasade.

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

**Fremdrift.**

Vår arkitekt håndterer hele søknadsprosessen på vegne av sameiet/borettslaget, og er spesialist på denne type saker. Gården står på Byantikvarens Gule liste, det vil si at det må godkjennes av Byantikvaren. Fra kontrakt inngås skal vi gjennom følgende:

- prosjektering
- utarbeidelse av komplette tegninger
- nabovarsling
- eventuell søknad om dispensasjon fra nabogrense
- utarbeidelse av komplett søknad med avfallsplan
- saksbehandlingen hos Plan og Bygg
- søke ferdigattest hos Plan og Bygg

**Om AS Balkongbygg**.

AS Balkongbygg er en bedrift som produserer og monterer balkonger og rekkverk i Oslo og omegn.

Balkongproduksjonen startet vi opp med i 2004, men har drevet med balkongmontering siden 1998.

Vi tar hånd om balkongprosjektet fra begynnelse til slutt. Våre balkonger er i aluminium og vedlikeholdsfrie.

Vi håper dette er tilfredsstillende, og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
**AS Balkongbygg**

Ingvar Graffer
Tlf 93 03 08 25

CE 0435 / 17

balkongbygg

AS Balkongbygg Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo

Nett: http://balkongbygg.no/ Tlf. 21420330

0435-CPR-0094

NS-EN 1090-1:2009 + A1:2011

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Vedlegg 1: Om balkongene

**Om balkongene våre**

Balkongene og rekkverk er normalt i pulverlakkert aluminium. Opphengsystemet består av varmgalvanisert stål.

Som standard legges 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Normalt legges disse uten skjøter. Dette gjelder ikke brannbalkonger som overstiger 5 meter. Terrassebordene er i utgangspunktet vedlikeholdsfrie, men kan oljes/beises hvis man ønsker å beholde en varmere farge, da de gråner etter noen tid. Andre typer terrassebord, for eksempel Møre Royal, Kebony eller «beach-plank», kan leveres på forespørsel.

Nest innerste samt nest ytterste bord festes med unbrakoskruer, som gjør at det er lettere å åpne for inspeksjon, og/eller fjerne eventuelle blader, bøss og lignende fra den integrerte vannrennen.

Balkongene har vannavrenningssystem som gjør at alt vann blir ledet ned i den integrerte vannrennen og videre til nedløpsrør eller utkast. Beslag i overgang vegg/balkong monteres i slisse og forsegles med polyuretanfugemasse.

Himlingen, det vil si balkongens underside, består av hvitlakkerte plater. Annen farge etter ønske.

Rekkverk produsert i pulverlakkert aluminium med stående spiler. Disse kan alternativt leveres i henhold til andre ønsker (glass/plater etc.), men på Byantikvarens Gule liste som omfatter indre by godkjennes normalt kun spilerekkeverk.

**Bilder neste side fra produksjonen vår.**

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT



**Montering av balkongene**

Mens mange bruker stillas ved montering av balkonger så bruker vi normalt lift, minikran eller kranbil til dette. Dette er mulig på grunn av balkongenes lave egenvekt.

Dette gir kortere monteringstid hos kunden, og kunden slipper å ha stillas stående i byggeperioden, noe de fleste oppfatter som positivt.

Selv om balkongene er i aluminium, så er all innfesting i galvanisert stål. Balkonginnfestingen gjøres både med innstøp med ekspanderende betong ved selve balkongrammen, og 3 x 16 mm galvaniserte gjengestag i mur, limt med kjemisk anker gjennom stål-hup på hver side. Stål og gjengestag står ca. 300 mm inn i veggen. Det benyttes normalt sett ikke skråstag med mindre spesielle forhold med bygget tilsier det.

Alle oppheng og innfestinger er beregnet av prosjekterende statiker og godkjent av kontrollerende statiker, i samsvar med Byggesaksforskriftens (SAK10) krav til uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet.

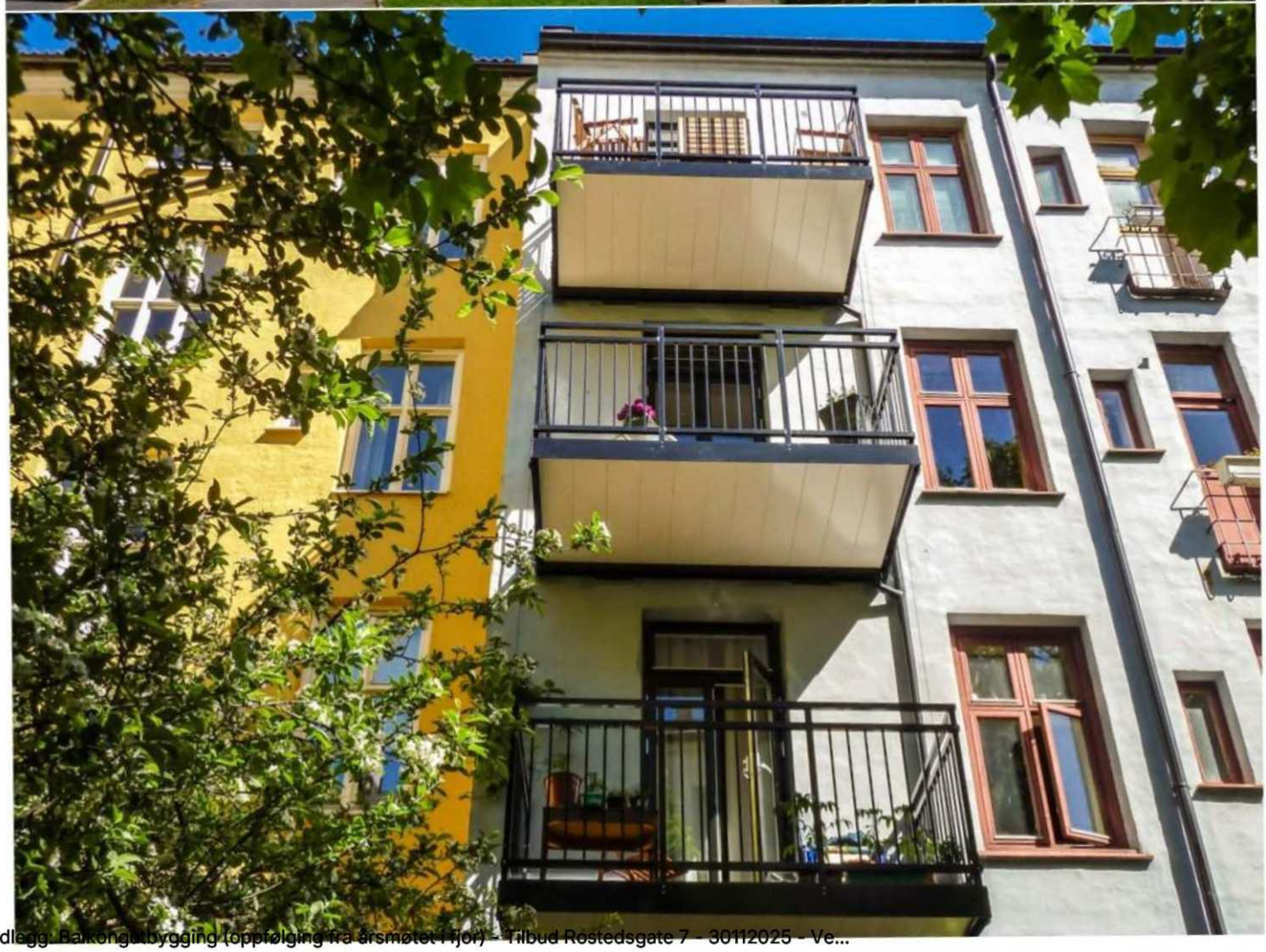
as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Vedlegg 2: Bilder







as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Vedlegg 3: Kvalitetssikringssystem

## Kontrollplan for balkonger

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppdragsgiver: | Prosjekt: | | | | Prosjektleder: | |
| | Godkjent av: | | Godkjent dato: | | Startdato: | |
| Anlegg: | Bygningsdel/Posisjon: | | Tegningnr: | | Sluttdato: | |
| **Utførelse** | **Referanse** | | **Kontrollpunkt** | **Beskrevet i** | **Dokumentasjon** | **Kontrollnivå** |
| Opphengssystem | Tegninger | | Materialspesifikasjon<br><br>Dimensjonskontroll | NS 3420<br><br>Beskrivelse | Sjekklister | 1,2 |
| Innfesting | Tegninger<br><br>Beskrivelse | | Uttrekksprøve<br><br>Dimensjonskontroll | Uttrekksprøveskjema | Sjekklister<br>Prøveresultater | 1,2 |
| Balkonger<br><br>Beslag | Tegninger<br><br>Beskrivelse | | Materialspesifikasjon<br><br>Dimensjonskontroll | NS 3420<br><br>Beskrivelse | Sjekklister | 1,2 |
| | | | Kontrollnivå 1<br><br>Egenkontroll | Kontrollnivå 2<br><br>prosjektleder/ bas/ oppdragsgiver | Kontrollnivå 3<br><br>Kontrollerende PRO | Kontrollnivå 4<br><br>Byggherren |

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

| Oppdragsgiver: | Prosjekt: | |
|---|---|---|
| Byggeplass: | Balkongnummer: | Tegningsnr: |

| Kontrollmoment | Anmerkning |
|---|---|
| Oppmåling for oppheng | |
| Oppmåling posisjon dører | |
| Oppmåling posisjon balkonger | |
| Er dimensjoner som spesifisert? | |
| **Uttrekksprøve for innfesting** | |
| Utført som spesifisert? | |
| **Opphengssystem** | |
| Utført som spesifisert? | |
| **Balkonger** | |
| Montert som spesifisert? | |
| **Avrenningssystem og nedløp** | |
| Utført som spesifisert? | |
| **Beslag og fuging mot vegg, listing** | |
| Utført som spesifisert? | |
| **Dører** | |
| Montert som spesifisert? | |
| **Montering av lister og foringer, akrylfuging** | |
| Utført som spesifisert? | |
| **Skillevegg/skjermvegg** | |
| Montert som spesifisert? | |
| **Opprydding og vask av fasade** | |
| Utført? | |
| Andre avvik eller mangler? | |

**Kontroll av oppheng, balkonger og utførelse**

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

## Sluttkontroll utførelse

| | | |
|---|---|---|
| Oppdragsgiver: | Prosjekt: | |
| Byggeplass: | Balkongnummer: | Tegningsnr: |

| Kontrollmoment | Anmerkning |
|---|---|
| Er løpende egenkontroll utført? | |
| **Er nedenstående punkter og forhold sjekket og funnet i orden?** | |
| Mål og dimensjoner | |
| Innfesting for oppheng | |
| Montering oppheng | |
| Montering balkonger | |
| Beslag og fuging | |
| Avrenning og nedløp | |
| Dører (innvendig/utvendig) | |
| Skillevegg/skjermvegg | |
| Galvanisering | |
| Lakk | |
| Rengjøring | |

Jeg har funnet utførelsen i orden og i henhold til spesifikasjon

| | |
|---|---|
| Attestert: | Dato: |

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Ytelsessertifikat
# 0435-CPR-0094

I samsvar med forordning (EU) nr 305/2011 av Europaparlamentet og Rådet av 9. mars 2011 (Byggevareforordning), gjelder dette sertifikatet for følgende byggevare:

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

i henhold til EN-1090-2:2008 +A1:2011 og EN-1090-3:2008 for utførelsesklasse EXC2
med CE merking metode 1, 2a, 3a

bringes i omsetning under navnet eller varemerke

## AS Balkongbygg

og produsert i produksjonsanlegget.
Dette sertifikatet attesterer alle bestemmelser om vurdering og verifisering av konstant ytelse beskrevet i Annex ZA i standarden

**EN 1090-1:2009+A1:2011**
Utførelsen er fastsatt i henhold til system 2+ for i dette sertifikatet og byggevarens ytelse er vurdert til å være konstant.

Dette sertifikatet ble første gang utstedt 06.11.2017 og vil være gyldig så lenge verken harmonisert standard, byggevaren, systemet for vurdering og verifisering av ytelse eller produksjonsforholdene i anlegget endres betydelig, med mindre det suspenderes eller trekkes tilbake av det tekniske kontrollorgan.

Daglig leder

kiwa

NORSK AKKREDITERING
PROD 024

Kiwa Teknologisk Institutt
Sertifisering as, TK 0435
Kabelgaten 2, 0580 Oslo

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Vedlegg 4: Referanser

## Referanser

Nedenstående personer var vår kontaktperson under gjennomføringen av et avsluttet prosjekt og har gitt oss tillatelse til å bli brukt som referanse, og kan i den anledning kontaktes per telefon.

| | | |
|---|---|---|
| Dælenenggata 28 | Jonas Sundet | Tlf. 900 88 855 |
| Hammergata 9 | Even Thorstensen | Tlf. 404 16 575 |
| Jens Bjelkes gate 35 | Terje Kortner | Tlf. 911 54 813 |
| Magnus Bergs gate 6 | Håvard Haukeland | Tlf. 926 21 580 |
| Olaf Schous vei 13/27 | Sigbjørn Andersen | Tlf. 911 66 488 |
| Sannergata 10 | Johnny Løining | Tlf. 906 65 396 |
| Sunnmørsgata 1 | Ane Vaaland Hellum | Tlf. 928 56 282 |
| Ullevålsveien 49 | Magne Vestad | Tlf. 995 46 321 |

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Vedlegg 5: Om balkongdørene

Dørene våre leveres av Norgesvindu Svenningdal AS. Dette er balkongdører som fungerer i storm og stille. En enkel vridebevegelse med dørhåndtaket gjør at dørbremsen holder dørbladet fast i en hvilken som helst åpningsstilling.

**Utadslående balkongdør.**

Døren åpnes ved å vri dørhåndtaket oppover. Det er tre lukkepunkt på låssiden.

Med den motsatte vridebevegelsen på dørhåndtaket aktiviseres dørbremsen på toppen av dørbladet. Ved å vri dørhåndtaket nedover kan dørbladet holdes fast i hvilken som helst åpningsstilling, fra en liten luftestilling til maksimal åpning som er 90 grader.

Dørbremsen er også en åpningsbegrenser som gjør at døren ikke kan slå helt bak på veggen. Døren har tradisjonelle løftehengsler. Norgesdøren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt (Byggforsk) og tilfredsstiller de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll (NDVK) stiller.

Innvendig leveres og monteres hvitmalte foringer og lister. Vi prøver å montere så like lister som de eksisterende. Selve trinnet leveres i eikelaminat.

Malings- eller pussarbeider som går utover monterte lister, er ikke medtatt.



as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

# Vedlegg 6: Kontrakt og betalingsbetingelser.

Normalt så faktureres alle kostnader borettslaget/sameiet/aksjelaget sentralt, dvs at kontrakt inngås med borettslaget/sameiet/aksjelaget. Normalt brukes kontrakt NS8406 eller NS8407.

Søkekostnaden faktureres når søknaden til Plan og Bygningsetaten sendes inn.

Hvis det er flere gårds og bruksnummer, dvs at det må sendes inn flere separate søknader, gjelder egne priser.

Gebyr fra Plan og Bygningsetaten faktureres byggherre separat, og er ikke inkludert i ovennevnte priser.

Fakturering av selve balkongprosjektet (ikke søkekostnaden):

1. 35% ved oppstart byggeplass/montering innfesting
2. 30% ved ankomst balkonger
3. 27,5% ved ankomst dører
4. 7,5% ved sluttbefaring/ferdigstillelse.

Alle fakturaer med 14 dager forfall. Søknad om ferdigattest sendes Plan og Bygningsetaten, når alt er innbetalt.

Ved prosjekter hvor det skal monteres 10 balkonger eller mindre, kan det åpnes for individuelle kontrakter (Byggeblankett 3502) og individuell fakturering. Ved individuell kontrakt må vi ha personnummer til alle, dette for eventuell innkreving via Namsmannen.

Ved individuell kontrakt og fakturering påløper det et fakturagebyr pr faktura på kr. 150,-

**ARNE MARTIN HOEL AS,** Medlem av NITO
**Fagskoleingeniør/ tømrermester**
Taksthuset – Heggelibakken 4, 0375 Oslo
Mobil: 454 44 888
e-post hoel@taksthuset.no
www.taksthuset.no, Org.nr. NO 997 836 073 MVA

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

# RAPPORT FOR

# DEL AV BORETTSLAGET ROSTEDS GATE 7, 0178 OSLO

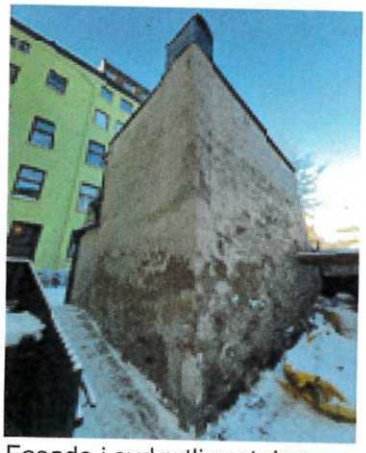
# GJELDER SEPARAT BYGNING ROSTEDS GATE 7C



Fasade i vestlig retning



Fasade i vestlig retning



Fasade i sydøstlig retning



***Utfører:***
- boligsalgsrapporter (verdi-/lånetakster med tilstandsanalyse)
- boligtakster (verdi-/lånetakster)
- tilstandsanalyser
- teknisk rådgivning

Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

## INNHOLD

OM RAPPORTEN.....3

BEFARING.....3

OM BYGGET.....3

REFERANSER..... 3

FORUTSETNINGER.....4

VENTILASJON I BYGGET.....4

VINDUER OG DØRER.....5

UTVENDIGE FASADER, TAKRENNER, BLIKKENSLAGERARBEID, UTVENDIG TRAPP.....7

KORT VURDERING AV BORETTSLAGSSTYRETS VALG AV TILBUD..... .....8

KONKLUSJON.....8

TAKSTINGENIØRENS ERFARING/BAKGRUNN.....9

VEDLEGG SOM PDF-FIL.....9



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

## OM RAPPORTEN

I januar fikk undertegnede henvendelse fra Jonathan S. N. Gaye med forespørsel om å utarbeide en rapport som beskriver hva borettslaget anbefales å prioritere av vedlikehold med følgende mandat som grunnlag;

1) **Hvilke deler av bygningen som har behov for vedlikehold eller oppgradering**
2) **Konsekvens av manglende vedlikehold eller oppgradering**
3) **Grovt kostnadsestimat for vedlikehold eller oppgradering**
4) **Skjønnsmessig vurdering av når vedlikehold eller oppgradering av bygningen skulle vært utført**
5) **Skjønnsmessig vurdering av merkostnad ved manglende vedlikehold eller oppgradering**

## BEFARING

Til stede på befaring 08.01.2026:

Hjemmel til andelen (eier): Jonathan S. N. Gaye
Takstingeniør: Arne Martin Hoel

Under befaringen var det oppholdsvær, 20cm snødekke og -8grC.
Det ble gjennomført visuell innvendig og utvendig befaring av bygning og utvendig trappekonstruksjon. Utvendig besiktigelse ble utført fra terreng, terrasse og fra trappekonstruksjon. Det ble benyttet kniv, retningslaser ved oppmåling, Protimeter MMS2 ved fuktsøk, fuktmåling samt måling av innetemperatur og relativ luftfuktighet (RF). Bildene ble tatt med I-phone. Det ble under befaringen 08.01.2026 fuktsøkt i vegg mot vest ved gulv i stue med kjøkkenavdeling. Det ble ikke registrert skadelig fukt inne i veggen.

## OM BYGGET

Bygning oppført i 1901, ombygget flere ganger og består i dag av en bolig med to etasjer. 1.etasje har stue med kjøkkenavdeling og entre med adkomst fra terreng og trapp til 2.etasje med gang som har utgang til terrasse, dusjbad med toalett og ett soverom. Bolig med primærromareal (PR) =46m2, bruksareal (BRA) =49m2 og bruuttoareal (BTA) =58m2. Yttervegger i teglkonstruksjon utvendig pusset/malt med stålbæring over dører og vinduer. Fasade i vestlig retning i 1.etasje hovedsakelig i malt trekonstruksjon/opprinnelige porter. Taket er tekket med korrugerte stålplater, renner og nedløp i fabrikklakkert stål. Utvendig original trappekonstruksjon og rekkverk i malt jern. Malte 1-lags åpningsvinduer i trekonstruksjon og varevinduer med 2-lags isolerglass i 2.etasje. Trevinduer med 2-lags isolerglass og ett vindu med 1-lags i 1.etasje. Malt entredør og terrassedør med glass. Innvendig vegger er platekledde med malt glassfiberstrie. Gulv hovedsakelig med laminat og etasjeskiller med himlingsoverflate i malt mur. Dusjbad med toalett er flislagt og himling er panelt. Badet har fuktstyrt avtrekk i himling ført til pipe. Kjøkkeninnredning med ventilator og avtrekk sannsynligvis til luftekanal i pipe. Luftespalte mellom dørblad og terskel i dører til bad og til stue med kjøkkenavdeling. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme i hele 1.etasje og vedfyrt peisovn i stue med kjøkkenavdeling. Bygningen ble antatt sist utvendig og innvendig vedlikeholdt i 2001-2003. Eier flyttet inn i 2021.

## REFERANSER

# Opplysninger gitt av eier.
# Beslektede problemstillinger og bransjenormer.
# Takstmannens observasjoner og registreringer, faglige kompetanse og lange erfaring.
# NBI-blad 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» februar 2017.
# Tilbud - Rosteds gate 7C fra Thorendahl AS datert 14.03.2025.
# Tilbud 4665 - Rosteds gate 7C fra Mesterbedriften Lund AS datert 27.09.2024.
# Tilbud 4880 - Rosteds gate 7C fra Mesterbedriften Lund AS datert 17.03.2025.
# Tilbud - Rosteds gate 7C fra Restaurering og Bygg AS.
# Tilbud - Rosteds gate 7C fra Oslo Fasade Murmester AS datert 10.03.2024.



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

# Tilbudsoversikt.
# Tilbud murfasade – fasadeutbedringer Rosteds gate 7, portrom og bakgårdsbygg fra Solid Eiendomsservice AS tilbud nr 25 – 574, 15.09.2025 (akseptert av borettslagsstyret ref eier).
# Søknadsskjema for statlig og kommunalt tilskuddtil istandsetting av kulturminner i Oslo for 2010 datert 01.12.2009.
# Tilstandsvurdering i Rosteds gate 7C med rapportdato 14.08.2009 utført av tømrermester/takstmann Leif Inglingstad med tilbud yttervegg datert 25.10.2009.
# Tilbud - Rosteds gate 7C fra tømrermester Kjetil Eriksen AS datert 06.11.2009.
# Reklamasjonsrapport etter befaringer med rapportdato 27.01.2025 utført av takstingeniør Lene Kristine E. Aas i Takstgruppen AS.

## FORUTSETNINGER

# Det tas forbehold om omfang og antall feil da konstruksjonene ikke har blitt åpnet og eventuelle skjulte forhold ikke kjent.
# Bildene i denne rapport ble tatt av undertegnede befaringsdagen.
# Det ble ikke utført statiske beregninger eller branntekniske vurderinger.
# Det er ikke utført radongeografiske undersøkelser eller vurderinger.
# Det ble ikke foretatt måling av eventuelle retningsavvik eller loddavvik av gulv eller vegger.
# Taksthuset tar ikke standpunkt til eventuelle erstatningsspørsmål eller skyldspørsmål.
# Utførelser med hensyn til å tilfredstille teknisk forskrift 2017 (TEK17) til Plan- og Bygningsloven er ikke hensyntatt.
# Bygningen er registrert i Oslo Plan- og bygningsetat med vernestatus som «Kommunalt listeført».
# Vedlikehold og oppgradering blir godkjent av offentlige myndigheter.
# Det forutsettes at vedlikehold og oppgradering kun utføres av fagfolk på den totaløkonomisk rimeligste måten uten standardheving.
# Prisoverslag er utført av takstingeniøren og basert på beslektete problemstillinger, dagens priser på timer og materialer i et normalfungerende marked i Oslo og komplett arbeid utført på en fagmessig måte samt Norsk Prisbok. Timepris faglært tømrer og maler kr1100,- inkludert moms/time utfører arbeidet. Timepris autorisert rørlegger og elektriker kr1300,- inkludert moms/time. Rengjøring kr800,- inkludert moms/time. Timepris bygningsingeniør og takstingeniør kr2150,- inkludert moms/time.
# Alle priser er inkludert moms og uten tilbakediskontering.
# Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig ansvarlig takstingeniør som ikke har bindinger til noen aktører i eiendomsbransjen.

## VENTILASJON I BYGGET

A) Badet har fuktstyrt avtrekk i himling ført til pipe. Kjøkkeninnredning med ventilator og avtrekk sannsynligvis til luftekanal i pipe. Luftespalte mellom dørblad og terskel i dører til bad og til stue med kjøkkenavdeling.

**<u>Oppgradering av boligens ventilasjon</u>**

Måling av innetemperatur 19grC og relativ luftfuktighet 39,6%RF ble utført i stue med kjøkkenavdeling. Normalt nivå ligger i intervallet 20-40%RF. Resultatet ligger på grensen mot for fuktig inneluft og skyldes manglende luftsirkulasjon i boligen. Det ble ikke registrert tilluftsventilasjon i yttervegger. Det er derfor behov for oppgradering av boligens ventilasjon. Dette utføres ved å montere 2stk tilluftsventiler i yttervegger, 1stk i vegg mot øst i stue med kjøkkenavdeling i 1.etasje og 1stk i vegg mot øst i soverom i 2.etasje. Før igangsetting av arbeidene anbefales det å foreta radonmåling for å kartlegge om det er innsig av helseskadelig radongass i boligen. Dette anbefales utført i løpet av mars, april og mai. Resultatet av radonmålingene avgjør for om det er behov for ytterligere ventilasjonstiltak.

**<u>Konsekvens av manglende oppgradering</u>**

Konsekvens ved ikke å oppgradere ventilasjon er vesentlig økte vedlikeholdsutgifter hvor raskere nedbrytning av innvendige malte overflater med behov for mer og oftere vedlikehold er resultatet. Bygningsdelenes levetid blir vesentlig redusert.



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

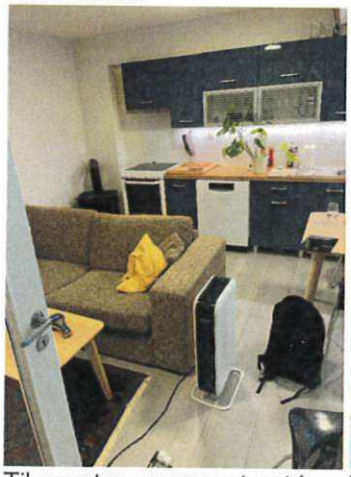
**Grovt kostnadsestimat for oppgradering**

NOK 80.000,-

**Skjønnsmessig vurdering av når oppgradering skulle vært utført**
I ca 2002 da boligen antatt sist ble vedlikeholdt.

**Skjønnsmessig vurdering av merkostnad ved manglende oppgradering**

| | |
|---|---|
| Grovt kostnadsestimat for oppgradering | = NOK 80.000,- |
| Middels vedlikeholdsintervall ca hvert 12 år fra 2002; | NOK25 000,- x 2 = NOK 50 000,- |
| Merkostnad | = NOK 30 000,- |



Til venstre, vegg mot øst i stue med kjøkkenavdeling



Til venstre, vegg mot øst i soverom

## VINDUER OG DØRER

B) Malte 1-lags åpningsvinduer i trekonstruksjon og varevinduer med 2-lags isolerglass i 2.etasje. Trevinduer med 2-lags isolerglass og ett vindu med 1-lags i 1.etasje. Malt entredør og terrassedør med glass.

**Vedlikehold av boligens vinduer og dører**
Om vinteren danner det seg is på innsiden av vinduet med 1-lags glass i 1.etasje, som etter hvert smelter og blir til fritt vann når temperaturen øker. Det ble under befaringen 08.01.2026 fuktsøkt med Protimeter MMS i nedre horisontale vindusutforing. Det ble ikke registrert skadelig fukt inne i konstruksjonen, men registrert enkelte fuktskjolder. Det må monteres en malt treramme med glass og tettelister i vindussmyg som har bredde ca=50cm og høyde ca=30cm. Rammen må ha 4stk hurtigkroker for av og påmontering. Dette for å etablere et isolerende luftsjikt for å redusere eller hindre utvikling av kondensvann.

I stue med kjøkkenavdeling i 1.etasje er 2stk vindushasper ødelagt og må skiftes. Åpningsvindu ved kjøl/frys går tregt å må høvles for å kunne åpnes og lukkes normalt. Deretter må vinduets treverk og karm vaskes, pusses, grunnes og males 2 strøk på innside og utside.

I soverom i 2.etasje går 3 av 4 vinduer tregt å må høvles for å kunne åpnes og lukkes normalt. Deretter må vinduenes og varevinduenes treverk og karm vaskes, grunnes og males 2 strøk på innside og utside.

Entredør i 1.etasje er skjev og subber kraftig i terskel. Døren er satt inn med karmskruer, men den er ikke mulig å justers på grunn av karmkontakt mot mur på begge sider. Dørblad er bøyd/vindskjev som er følgeskade på grunn av kraftig subbing i terskel. Vann renner inn på oversiden av dørkarm via sprekker i mur på utvendig fasade. Dette gjør at dørkarm, innvendige utforinger og dørlister ofte fuktes ned.



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

Innvendig ble det registrert skjolder/rennemerker etter tidligere fritt vann langs hele høyre karm, utforing og dørlist. Det ble under befaringen 08.01.2026 fuktmålt med Protimeter MMS på stedet, men ikke registrert skadelig fukt på dette tidspunktet. Eier har registrert at det renner vann inn igjennom veggen når det regner. Entredør med utforinger og listverk må skiftes.

Terrassedør i 2.etasje trenger justering av sylinderbeslag i karm for å trekke dørblad tettere mot dørkarmens tettelist, da det er åpning mellom dørblad og dørkarm (kan se ut). I tillegg er det behov for utvendig overflatebehandling hvor dørbladet pusses, grunnes og males 2 strøk.

**Konsekvens av manglende vedlikehold**
Konsekvens ved manglende vedlikehold av vinduer og dører er vesentlig økte vedlikeholdsutgifter og raskere materialnedbrytning med behov for mer og oftere vedlikehold. Bygningsdelenes levetid blir vesentlig redusert.

**Grovt kostnadsestimat for vedlikehold**

NOK 120.000,-

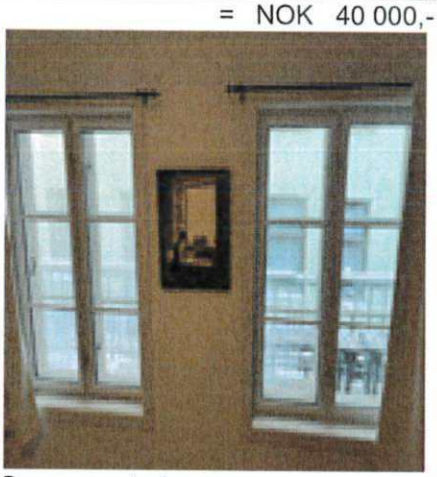
**Skjønnsmessig vurdering av når vedlikehold skulle vært utført**
Hvert 2. år fra ca 2002 da boligen antatt sist ble vedlikeholdt.

**Skjønnsmessig vurdering av merkostnad ved manglende vedlikehold**

| | | |
|---|---|---|
| Grovt kostnadsestimat for vedlikehold | | = NOK 120 000,- |
| Middels vedlikeholdsintervall ca hvert 4 år fra 2002; | NOK16 000,- x 5 | = NOK 80 000,- |
| Merkostnad | | = NOK 40 000,- |


Vinduet med 1-lags glass


Kjøkkenvindu


Soveromsvinduer


Entredør med utforing


Vannskjolder på utforing


Renne fører vann inn på yttervegg



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

## UTVENDIGE FASADER MED STÅLBÆRING, TAKRENNER, BLIKKENSLAGERARBEID, UTVENDIG TRAPP

C) Yttervegger i teglkonstruksjon utvendig pusset/malt med stålbæring over dører og vinduer. Fasade i vestlig retning i 1.etasje hovedsakelig i malt trekonstruksjon/opprinnelige porter. Renner og nedløp i fabrikklakkert stål. Utvendig original trappekonstruksjon og rekkverk i malt jern.

**Vedlikehold av boligens utvendige fasader, takrenner og utvendig trapp**

Pussete teglfasader med ekstremt stort vedlikeholdsetterslep med flassing av maling og puss samt flere store kratre etter frostsprengning. Dypeste krater ble målt under befaringen til 14cm. De største kraterskadene er på nedre veggområder mot syd og øst. Vann renner inn på oversiden av karm til entredør igjennom sprekker i utvendig fasade. Vannet synliggjøres inne som mørke vannrenneskjolder langs dørutforing og dørlist. Vann fra skadet vannrenne montert i fremkant av terrassen føres til åpne veggsprekker forårsaket av rust i bærende konstruksjoner. Vann renner også inn i boligen igjennom sprekker i utvendig fasade andre steder på fasader. Det ble utvendig registrert synlig rust i bæring over dører og vinduer. Flere beslagdetaljer har store skader eller mangler og må skiftes. Trekonstruksjon/opprinnelige porter har malingsflass flere steder.

Utvendig trappekonstruksjon og rekkverk med malingsflass og gravrust flere steder. Utbedres hovedsakelig ved å slipe, skrape, pusse, grunne og male.

**Konsekvens av manglende vedlikehold**

Konsekvens ved manglende vedlikehold av fasader, takrenner og utvendig trapp er vesentlig økte vedlikeholdsutgifter og raskere materialnedbrytning med behov for mer og oftere vedlikehold. Bygningsdelenes levetid blir vesentlig redusert.

**Grovt kostnadsestimat for vedlikehold**

Tilbud 4880 - Rosteds gate 7C fra Mesterbedriften Lund AS datert 17.03.2025 er valgt å legges til grunn. Post «Utskiftning av 2stk vinduer +1stk lite vindu», «Utskiftning av 2stk dører» og «Hulltaking og levering/montering 4stk nye veggventiler» er trukket ut av tilbudet da disse er behandlet i tidligere punkter i denne rapport.

Ca NOK 555.000,-

**Skjønnsmessig vurdering av når vedlikehold skulle vært utført**

Hvert 20. år fra ca 2002 da boligen antatt sist ble vedlikeholdt.

**Skjønnsmessig vurdering av merkostnad ved manglende vedlikehold**

| | | |
|---|---|---|
| Grovt kostnadsestimat for vedlikehold | = | NOK 555 000,- |
| Korte vedlikeholdsintervall ca hvert 20 år fra 2002; NOK400 000,- x 1 | = | NOK 400 000,- |
| Merkostnad | = | NOK 155 000,- |



Fasader mot syd og øst



Skade mot syd



Skade mot øst



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf


Rust i stålbæring


Rust i stålbæring


Rust i stålbæring

## KORT VURDERING AV BORETTSLAGSSTYRETS VALG AV TILBUD

I følge eier har borettslagsstyret valgt tilbud nr 25 – 574, 15.09.2025 fra Solid Eiendomsservice AS. Dette tilbudet mangler flere viktige vedlikeholdspunkter som for eksempel utbedring av;
*Rust i bæring over dører og vinduer.*
*Utbedring renner og beslag.*
*Oppussing av trapp/rekkverk.*

Konsekvensen blir vesentlig kortere levetid på utførte arbeider.

## KONKLUSJON

Dette er en bygning med stedvis ekstremt stort vedlikeholdsetterslep. Arbeidene anbefales utført så snart som mulig som en totalentreprise, med oppstart innen 1 år i følgende prioritetsrekkefølge;

1) VENTILASJON I BYGGET
2) VINDUER OG DØRER
3) UTVENDIGE FASADER MED STÅLBÆRING, TAKRENNER, BLIKKENSLAGERARBEID, UTVENDIG TRAPP

Ved middels og korte vedlikeholdsintervall, det vil si ved jevnlig og godt vedlikehold øker attraktiviteten i annenhåndsmarkedet og det spares vedlikeholdsutgifter. Det er nå akutt behov for snarlig utvendig vedlikehold for å sikre verdier og unngå utvikling av helseskadelig mugg og sopp. Alle priser er inkludert moms og uten tilbakediskontering.

**Sum skjønnsmessig vurdering av merkostnad ved manglende vedlikehold**

NOK 225 000,-

Tilbud nr 25 – 574, 15.09.2025 fra Solid Eiendomsservice AS som borettslagsstyret har valgt mangler flere viktige vedlikeholdspunkter. Konsekvensen blir vesentlig kortere levetid på utførte arbeider.



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

## TAKSTINGENIØRENS ERFARING/BAKGRUNN

Undertegnede er fagskoleingeniør, bygg-/tømrermester, har studert bedriftsøkonomi/markedsføring ved BI og har erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen siden 1982 med arbeidsoppgaver i hovedsak innenfor tilstandsanalyser, byggeledelse, forvaltning og salg/utleie av boliger. Han hadde autorisasjon for boligsalgsrapportering og tilstandsvurderinger fra Det Norske Veritas (DNV) fra 2009 frem til avvikling av autorisasjonsordningen 01.01.2025. I tillegg til taksering og tilstandsanalyser arbeider han med befaring og rådgivning/kvalitetssikring ved kjøp/salg av boliger/fritidseiendommer og er også mye benyttet som sakkyndig vitne i norske domstoler.

Oslo, 06.03.2026
TAKSTHUSET

Arne Martin Hoel
Fagskoleingeniør, bygg-/tømrermester Medlem av NITO
Ansvarlig takstingeniør

Vedlegg som pdf-fil:
# NBI-blad 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» februar 2017.
# Tilbud 4880 - Rosteds gate 7C fra Mesterbedriften Lund AS datert 17.03.2025.
# Tilbud murfasade – fasadeutbedringer Rosteds gate 7, portrom og bakgårdsbygg fra Solid Eiendomsservice AS tilbud nr 25 – 574, 15.09.2025 (akseptert av borettslagsstyret ref eier).



Vedlegg: Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget - Rapport.pdf

**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rostedsgate 7 Borettslag**

---

Møtedato: 12.06.2023
Møtetidspunkt: 09:00
Møtested: Digitalt

Til stede: 11 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bendik Hoff Hjort.

Møtet ble åpnet av Bendik Hoff Hjort.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Bendik Hoff Hjort foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak: Godkjent**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitne ble

   Klaus Johnstad og Susanna Gabor foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak: Godkjent**

---

**5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak: Godkjent**

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 8000, -.

   **Vedtak: Godkjent**

Transaksjon 09222115557495835198 Signert BHH, KSAJ, SG
Vedlegg: Nye vinduer - Oppfølgning av vedtak fra 2023 - Rosteds gt 7 protokoll 2023.pdf

---

**Behandling av innkomne forslag og saker**

**6. Restaurering av pipeløp**

Saksframstilling: Vi har fyringsforbud fra BRE pga sprekker i alle våre piper. Skal Styret undersøke hva det vil koste å få dem restaurert?

Forslag til vedtak: Styret undersøker hva det vil koste å få pipene restaurert.
**Vedtak: Godkjent**

**7. Utskiftning av vinduer**

Saksframstilling: Vinduene våre er fra 1980-tallet, og er modne for utskifting. Skal Styret undersøke hva det vil koste å bytte dem ut?

Forslag til vedtak: Styret undersøker hva det vil koste å bytte ut vinduer.
**Vedtak: Godkjent**

---

**8. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Leif Aaberge foreslått.
**Vedtak: Valgt**

B Som styremedlem for 1 år, ble Jonathan Santi Nagy Gaye foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Klaus Johnstad foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Silvan Haberthür foreslått.

**Vedtak: Valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Jonas Aske foreslått.

**Vedtak: Valgt**

Transaksjon 09222115557495835198 Signert BHH, KSAJ, SG
Vedlegg: Nye vinduer - Oppfølgning av vedtak fra 2023 - Rosteds gt 7 protokoll 2023.pdf

Møtet ble hevet kl.: 09:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Bendik Hoff Hjort /s/

Fører av protokollen
Navn: Bendik Hoff Hjort /s/

Protokollvitne 1
Navn: Klaus Johnstad /s/

Protokollvitne 2
Navn: Susanna Gabor /s/

Transaksjon 09222115557495835198 Signert BHH, KSAJ, SG
Vedlegg: Nye vinduer - Oppfølgning av vedtak fra 2023 - Rosteds gt 7 protokoll 2023.pdf

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder | Leif Aaberge | Rosteds Gate 7, 0178 Oslo | 1 år |
| Styremedlem | Jonathan Santi Nagy Gaye | Rosteds Gate 7 C, 0178 Oslo | 1 år |
| Styremedlem | Klaus Johnstad | Rosteds Gate 7 A, 0178 Oslo | 1 år |
| Styremedlem | Silvan Harbertür | Rosteds Gate 7 B, 0178 Oslo | 1 år |
| Varamedlem | Jonas Aske | Rosteds Gate 7, 0178 Oslo | 1 år |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Transaksjon 09222115557495835198 Signert BHH, KSAJ, SG
Vedlegg: Nye vinduer - Oppfølgning av vedtak fra 2023 - Rosteds gt 7 protokoll 2023.pdf

# Orientering til generalforsamlingen

Orientering til generalforsamlingen – om styrets arbeid, vedlikeholdsprioriteringer og forventninger i et borettslag

Styret ønsker å orientere generalforsamlingen om en sak som over lengre tid har vært krevende både administrativt, økonomisk og belastningsmessig for styret. Samtidig ønsker vi å si noe generelt om hva det innebærer å bo i et borettslag, og hvilke forventninger man med rimelighet kan ha til styret og fellesskapet.

Borettslaget bygger på fellesskap og demokratiske beslutninger

Et borettslag er et fellesskap hvor alle andelseiere er med på å finansiere drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Styret er valgt av generalforsamlingen for å forvalte dette ansvaret på vegne av alle beboere.

Det innebærer blant annet at styret må:
• Prioritere mellom ulike vedlikeholdsbehov
• Vurdere tiltak opp mot økonomi og tilgjengelige midler
• Planlegge rehabilitering i et langsiktig perspektiv
• Sørge for rettferdig fordeling av fellesskapets ressurser
• Ivareta hele borettslagets interesser, ikke enkeltpersoners ønsker alene

I praksis betyr dette at ikke alle tiltak kan gjennomføres umiddelbart, selv om en andelseier ønsker det. Styret må gjøre helhetsvurderinger av alvorlighetsgrad, kostnader, teknisk nødvendighet og konsekvenser for resten av borettslaget.

Det er også viktig å understreke at vurderinger og anbefalinger fra takstmann eller andre fagpersoner ikke automatisk innebærer at styret er forpliktet til å gjennomføre samtlige foreslåtte tiltak umiddelbart. Slike rapporter er rådgivende og må vurderes opp mot styrets ansvar for helheten, så lenge det ikke foreligger forhold som innebærer fare for liv, helse eller vesentlig skade på bygget.

Situasjonen styret ønsker å orientere om

Styret har over en periode på nærmere to år håndtert en krevende sak knyttet til vedlikehold ved én leilighet i borettslaget.

Den aktuelle andelseieren har gjentatte ganger fremmet omfattende krav om utbedringer, samtidig som styret over tid har gjennomført betydelige vedlikeholdsarbeider ved den aktuelle boligdelen.

Blant arbeidene som er utført er:

- Feiing av pipe og montering av stige for trygg adkomst for feiervesen
- Fjerning av tre og stubbe som vokste inn mot fasaden
- Montering av netting rundt pipe for å forhindre fuglereir
- Bytte av låskasse i inngangsdør
- Fjerning av ødelagt murpuss på fasade med ny puss og maling
- Utskifting av ødelagt blikkslag

Samlet anslår styret at det er brukt om lag 350 000 kroner på vedlikehold og utbedringer knyttet til denne boligdelen de siste to årene.

Til tross for dette har styret fortsatt mottatt krav om ytterligere tiltak, samt varsler om juridisk oppfølging dersom ønskene ikke etterkommes innen tidsrammer som andelseieren selv ønsker.

Styret har forståelse for at beboere ønsker at forhold ved egen bolig skal være i god stand. Samtidig må styret prioritere ut fra hva som er nødvendig, forsvarlig og rettferdig for hele borettslaget.

Styrets vurdering har vært at flere av de resterende tiltakene ikke har vært av en slik karakter at de krever umiddelbar rehabilitering. Styret mener derfor at det er mer ansvarlig å samle slike tiltak inn i fremtidige, helhetlige rehabiliteringsprosjekter fremfor å bruke store summer på enkeltstående tiltak for én bolig alene.

Belastning for styret

Det juridiske og administrative presset i denne saken har pågått over lang tid og har vært belastende for styret.

Styret ønsker å minne om at styrearbeidet utføres frivillig og på fritiden, til beste for alle beboere. Oppgaven innebærer ofte krevende avveininger mellom økonomi, vedlikehold, regelverk og ulike ønsker fra andelseiere.

Det er viktig for styret å kunne utføre dette arbeidet i et saklig og respektfullt klima, uten gjentatte trusler om advokatbruk eller forventninger om at én enkelt andelseier skal kunne styre fremdrift, prioriteringer eller disponering av fellesskapets midler.

Avslutning

Styret ønsker med denne orienteringen å bidra til åpenhet og forståelse rundt hvordan vedlikeholdsbeslutninger tas i et borettslag.

Vi ønsker fortsatt å utføre arbeidet vårt på en ansvarlig, økonomisk forsvarlig og rettferdig måte til beste for hele fellesskapet.

Styret håper generalforsamlingen har forståelse for de vurderingene som må gjøres, og ser frem til en konstruktiv og respektfull dialog videre.

Med vennlig hilsen

Styret i borettslaget

Vedlegg: Orientering om styrets arbeid - orientering_generalforsamling (1).pdf

Protokoll

# Ordinær generalforsamling 2026

## Rostedsgate 7

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 04. juni 19:00 - 20:30 |
| Invitasjon sendt | 02. jun. 09:26 |
| Møteform | Fysisk |
| Møteleder | Thomas Foss |
| Referent | Thomas Foss |
| Protokollvitner | Halvor Kasland<br>Klaus Stylianos Ade Johnstad |

Kommentar
Møtested: Goethe-Institut Oslo, Maridalsveien 33

Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Møteleder

Thomas Foss

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Thomas Foss ble valgt som møteleder

## 1.2. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Innkalling godkjennes

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Dagsorden godkjennes

## 1.4. Referent

Thomas Foss

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Thomas Foss ble valgt som protokollfører

## 1.5. Protokollvitner

Halvor Kasland, Klaus Stylianos Ade Johnstad

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Halvor Kasland og Klaus Stylianos Ade Johnstad ble valgt som protokollvitner

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

**Kommentar**
9 andeler tilstede, 3 fullmakter. Totalt 12 stemmer.

# 2. Årsrapport/Årsberetning

**Beskrivelse**
Styrets årsberetning tas til orientering.

**Vedlegg**
101 Styrets årsberetning 2025.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

**Kommentar**
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

# 3. Regnskap

**Beskrivelse**
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Revisors beretning tas til orientering.

**Vedlegg**
101 Regnskap 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Rostedsgt_7_brl.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
Årsregnskap for 2025 godkjennes.
Det ble stilt spørsmål om hva som ligger under "andre honorarer" i note 7. Dette er vedlikeholdsplan fra Energipakka AS.
Det ble også stilt spørsmål om hva som ligger under "annen kostnad" i note 8. Dette gjelder kostnadsført mellomregning med sameiet ihht. revisor.

# 4. Honorar til styret

**Beskrivelse**
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2025 og ordinær generalforsamling 2026 foreslås fastsatt til kr 8 000,- + arbeidsgiveravgift. Honoraret fordeles flatt i form av gavekort.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2025 og ordinær generalforsamling 2026 fastsettes til kr 8 000,-. Honoraret fordeles flatt i form av gavekort.

# 5. Innkommende saker

## 5.1. Balkongutbygging (oppfølging fra årsmøtet i fjor)

**Beskrivelse**
Jeg ønsker å følge opp temaet balkong, som jeg tok opp på årsmøtet i fjor. Vi ønsker fortsatt at dette vurderes av sameiet.

Jeg har tatt initiativ til å undersøke mulighetene nærmere, og har vært i dialog med Balkongbygg AS. Basert på deres gjennomgang/befaring er det mulig å etablere totalt seks balkonger mot bakgården – tre i hver oppgang, i 2., 3. og 4. etasje.

For å kunne gå videre må sameiet ta stilling til om vi ønsker å åpne for balkongbygging. Dersom det blir flertall for dette, vil neste steg være å kartlegge hvilke beboere som faktisk ønsker balkong, blant de som har mulighet til å bygge.

Balkongbygg AS stiller gjerne opp på et møte med oss for å forklare prosessen, svare på spørsmål og gi en grundigere gjennomgang før vi stemmer hvis det er ønsket.

Viktige praktiske punkter
• Felles søknad: Dersom sameiet stemmer ja, sendes det inn én samlet byggesøknad for balkonger. Kostnaden for denne er kr 60 000 – prisen er den samme uansett hvor mange som ønsker balkong.
• Det er viktig å være klar over at de som senere ombestemmer seg må sende inn en ny søknad selv, prisen vil per søknad fortsatt være kr 60 000.
• Individuelle avtaler: Eventuelle balkonger vil reguleres gjennom private avtaler mellom Balkongbygg AS og den enkelte seksjon. Sameiet som fellesskap kommer ikke til å stå som avtalepart.
• Ansvar og vedlikehold:
Vedlikehold av fasade/balkongkonstruksjon knyttet til den enkelte balkong vil være seksjonseiers ansvar, ikke noe som belastes hele sameiet – dette kan skrives i vedtektene.
• Brann- og grillregler:
o Det er ikke lov med kullgrill på balkong i Oslo.
o Sameiet kan om ønskelig vedta egne regler om forbud mot gassgrill.

Jeg legger ved tilbudet jeg har mottatt fra Balkongbygg AS. Dette er nå utløpt, så prisene må forventes å være noe høyere i dag (antar jeg) 😅

**Forslag til vedtak**
- Er vi åpne for å bygge balkonger i sameiet?

**Vedlegg**
Tilbud Rostedsgate 7 - 30112025 - Versjon 1 (1).pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Vedtak**
Nedstemt med 4 stemmer for, 8 stemmer mot.

## 5.2. Orienteringssak: Vedlikehold av stallbygget

**Beskrivelse**
Jeg ønsker å orientere årsmøtet om den pågående vedlikeholdssaken vedrørende stallbygget. Formålet er å informere om bygningens tilstand, styrets saksbehandling og den betydelige økonomiske risikoen fellesskapet nå står overfor.

1. Bakgrunn og manglende oppfølging:
Det har i en årrekke vært et uttalt behov for vedlikehold av stallbygget. Sommeren 2025

meldte jeg fra om en aktiv vannlekkasje gjennom ytterveggen. Til tross for sakens alvor, har det nå gått åtte måneder uten at styret har sørget for en fagmessig besiktigelse av skaden ei heller lagt frem en konkret plan for utbedring av skadene på bygget.

2. Behov for advokat og manglende dialog:
Det har vist seg svært utfordrende å få informasjon fra styret. Undertegnede har vært nødt til å engasjere advokat for å få svar på skriftlige henvendelser. Selv på juridiske purringer har styret brukt måneder på å respondere. Denne treneringen av saksbehandlingen er etter mitt syn ikke forenlig med god styreskikk og bidrar til økte kostnader for alle parter.

3. Takstrapport og økonomisk tap for fellesskapet:
For å få en uavhengig vurdering av situasjonen, ble det i januar 2026 innhentet en takstrapport (vedlagt). Rapporten er dyster lesning:
• Nødvendig rehabilitering: Det er nå nødvendig med relativt omfattende vedlikehold for å sikre at man henter inn stedvis ekstremt stort vedlikeholdsetterslep.
• Økonomisk konsekvens: Takstmann anslår at kostnadene ville vært begrenset dersom normalt vedlikehold hadde vært gjennomført løpende.

Dette betyr at borettslaget nå står overfor en merkostnad som direkte følge av at vedlikeholdet har blitt skjøvet foran oss i for lang tid.

4. Pågående arbeid og videre prosess:
I uke 15 igangsatte styret arbeider på stallbygget uten forvarsel. Det er per nå uvisst om disse arbeidene faktisk dekker det behovet som er dokumentert i rapporten, eller om det kun er snakk om midlertidige kosmetiske løsninger. Og styret har i skrivende stund 19.04.2026, enda ikke kommet med noe informasjon om hva som skal gjøres eller noen tidsplan for arbeidene.

Det orienteres herved om følgende:
• Undertegnede vil følge tett med på at de pågående arbeidene er faglig tilfredsstillende og i tråd med rapportens anbefalinger.
• Dersom styret ikke utbedrer bygget slik som anbefales i rapporten, vil resterende nødvendige arbeider bli utført for undertegnedes regning og krevd erstattet av borettslaget.
• Samtlige kostnader knyttet til saken, inkludert utlegg til takstmann og juridisk bistand etc, vil inngå i et erstatningskrav mot borettslaget.

Jeg har forsøkt å unngå en juridisk konflikt i det lengste da dette er fordyrende for alle og det burde vært helt unødvendig. Men jeg ser ingen annen utvei når dialogen med styret har stoppet helt opp.

**Vedlegg**
Rapport.pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

**Kommentar**
Tatt til orientering

## 5.3. Engasjement av ekstern profesjonell styreleder

**Beskrivelse**
Bakgrunn:
Borettslaget forvalter store verdier på vegne av andelseierne. Etter hvert som bygningsmassen eldes og kravene til juridisk og teknisk forvaltning øker, blir styrevervet stadig mer komplekst. Erfaringer fra det siste året viser at det er behov for å styrke styrets kompetanse og kapasitet gjennom en profesjonell styreleder.

Begrunnelse for forslaget:
• Økonomisk forutsigbarhet og vedlikehold: Et aktuelt eksempel er vedlikeholdsetterslepet på stallbygget. Manglende tiltak over lang tid har ført til at estimerte utbedringskostnader har økt betraktelig (jf. Rapport 2026). En profesjonell styreleder vil sikre at vedlikehold planlegges og utføres i tide, noe som sparer fellesskapet for store summer på sikt.

• Juridisk trygghet og etterlevelse av lovverk: Borettslagsloven stiller strenge krav til styrets arbeid. Ved å engasjere en profesjonell part sikrer vi at saksbehandling, svarfrister og varslingsrutiner følger lovverket. Dette minsker risikoen for konflikter som krever advokatbistand fra andelseiernes side, noe som er fordyrende og belastende for alle parter.

• Nøytralitet og profesjonell kommunikasjon: En ekstern styreleder fungerer som en nøytral part i saker der det kan oppstå uenighet mellom beboere og styret. Dette sikrer en objektiv behandling av alle saker og bidrar til et bedre naboskap gjennom ryddig og transparent kommunikasjon.

• Gjennomføringsevne i store prosjekter: Borettslaget står overfor viktige oppgaver som utskifting av vinduer, utbedring av pipeløp og evt utredning av balkonger osv. Profesjonell ledelse er avgjørende for å drive slike prosjekter effektivt fra planlegging til ferdigstillelse.

Økonomiske konsekvenser: Honorar for en ekstern styreleder (f.eks. via PHM eller tilsvarende) estimeres til rundt 100 000 kr per år. Dette bør kunne anses som en forsvarlig investering for å sikre profesjonell drift og forhindre fremtidig verditap på bygningsmassen.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern, profesjonell styreleder. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en egnet tilbyder innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr per år. Ordningen trer i kraft snarest mulig.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Vedtak**
Nedstemt med 1 stemme for, 11 stemmer mot

## 5.4. Utarbeidelse av vedlikeholdsplan og utredning av balkonger

**Beskrivelse**
Bakgrunn:
For å sikre andelseiernes verdier og skape forutsigbarhet, er det avgjørende at borettslaget opererer med en langsiktig vedlikeholdsplan. I dag mangler beboerne innsyn i planlagte tiltak samt dokumentasjon på utført arbeid.

Begrunnelse for forslaget:
En profesjonell vedlikeholdsplan vil kartlegge tilstanden på kritiske elementer i bygningsmassen som fasader, tak, vinduer, piper osv. Samtidig vil planen gi grunnlag for å utrede beboernes ønske om balkonger på en faglig og økonomisk forsvarlig måte.
Ved å ha en transparent plan kan andelseierne se at vedlikehold faktisk blir fulgt opp, og man vil lettere kunne unngå akutte skader da man faktisk har en oversikt og kontroll over tilstanden på bygningsmassen.

Når jeg undersøkte hva en vedlikeholdsplan for ett borettslag av vår størrelse vil koste i fjor, fikk jeg oppgitt en pris på mellom 20-50 tusen kroner.

**Forslag til vedtak**
Styret pålegges å engasjere fagkyndig bistand til å utarbeide en forpliktende og transparent vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen. Planen skal også inkludere en utredning av muligheten for etablering av balkonger. Planen skal gjøres tilgjengelig for alle andelseiere innen utgangen av 2026

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Vedtak**
Det ble redegjort for at det allerede er innhentet en vedlikeholdsplan, og forslagsstiller var enig i at saken kunne endres til en orienteringssak. Saken ble derfor tatt til orientering.

## 5.5. Trappevask og kostnader

**Beskrivelse**
Trappevask og kostnader

Det er i regnskapene de siste årene ganske mange titalls tusen kroner som går til trappevask. Det er fornuftig å sikre at denne tjenesten utføres på en kostnadseffektiv og transparent

måte.

Det bemerkes også at bruk av arbeidskraft medfører administrative og økonomiske kostnader utover selve arbeidet, herunder oppfølging, eventuelle arbeidsgiverforpliktelser og organisering.

Styret kan gjerne oppgi eksakt sum for kostnader forbundet med dette i 2025. Til det kommende årsmøtet nå i juni.

**Forslag til vedtak**
Forslag til vedtak A – anbudsutsetting:
Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente tilbud fra minst 3 eksterne leverandører for trappevask.

Styret skal velge den mest kostnadseffektive løsningen, forutsatt tilfredsstillende kvalitet.

---

Forslag til vedtak B – dugnadsordning:
Generalforsamlingen vedtar at trappevask organiseres som en dugnadsordning blant beboerne.

Styret gis fullmakt til å utarbeide og iverksette en ordning med rullerende vaskeplan.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Vedtak**
Det ble redegjort for at styret allerede hadde innhentet fire tilbud på dette, hvor ingen var rimeligere enn dagens løsning. Forslagsstiller sa seg derfor enig i at det var bedre å stemme over om forslag b, dugnadsordning, skulle erstatte dagens løsning. Dugnadsordning ble enstemmig nedstemt, og dagens løsning videreføres.

# 5.6. Nye vinduer - Oppfølgning av vedtak fra 2023

**Beskrivelse**
Flere av vinduene i borettslaget, inkludert i min leilighet, er fra 1984 og har dermed passert normal teknisk levetid. Dette merkes både gjennom svekket isolasjonsevne og konkret funksjonssvikt. Ett av vinduene hos meg kan i praksis skyves helt ut fra innsiden, noe som også representerer en potensiell sikkerhetsrisiko.

Det har tidligere vært kommunisert at utskifting av vinduer vil være aktuelt, men uten en tydelig fremdriftsplan.

Vinduene påvirker både energibruk, bomiljø og byggets tekniske standard, og bør derfor behandles samlet for å sikre lik kvalitet og en faglig riktig løsning. Med dagens alder og tilstand vurderes det som nødvendig at borettslaget nå tar stilling til veien videre.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 at styret skulle utrede kostnadene ved utskifting av vinduer. Jeg kan ikke se at dette er fulgt opp i senere beretninger eller protokoller(med forbehold om feil), og foreslår derfor at saken tas videre i tråd med tidligere beslutning.

Siden saken ble behandlet i 2023, må det også legges til grunn at behovet for tiltak har økt.

**Forslag til vedtak**
- Styret bes innhente tilbud og utarbeide et fullstendig beslutningsgrunnlag for samlet utskifting av vinduer innen september 2026.
- Styret innkaller deretter til ekstraordinær generalforsamling innen oktober 2026 for behandling av saken.

**Vedlegg**
Rosteds gt 7 protokoll 2023.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Vedtak**
Styret bes innhente tilbud og utarbeide et fullstendig beslutningsgrunnlag for samlet utskiftning av vinduer innen utgangen av året 2026. Styret kaller deretter inn til orienteringsmøte på nyåret 2027.

# 6. Saker fra styret

## 6.1. Orientering om styrets arbeid

**Beskrivelse**
Se vedlagt PDF.

**Vedlegg**
orientering_generalforsamling (1).pdf

**Flertallskrav**
Orienteringssak

**Kommentar**
Tatt til orientering

# 7. Valg

## Styreleder

Joachim Berg (For 1 år)

**Vedtak**
Joachim Berg ble valgt som styreleder for 2 år.

## Styremedlem (2 til valg)

Silvan Haberthür (For 1 år)
Andreas De Brito Jonassen (For 1 år)
Klaus Stylianos Ade Johnstad (Ikke på valg)

**Vedtak**
Silvan Haberthür ble valgt som styremedlem for 2 år.
Andreas De Brito Jonassen ble valgt som styremedlem for 1 år.

# Signaturer

| | |
|---|---|
| Klaus Stylianos Ade Johnstad /sign | 08.06.2026 18:48 |
| Thomas Foss /sign | 05.06.2026 15:56 |
| Halvor Kasland /sign | 05.06.2026 15:58 |

# Borettslagets vedtekter

*§ 1. Lagets navn*

Lagets navn er Borettslaget Rostedsgate 7 med forretningskontor i Oslo.

*§ 2. Lagets formål*

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

*§ 3. Andeler og andelseiere*

1) Borettslagets andelskapital er NOK 85 000 fordelt på 17 andeler pålydende NOK 5000.-.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

*§ 4. Overføring av andeler*

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget

2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene.

3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.

5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7) Når en andelseier skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

8) En erverver av en andel har først rett til å få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

9) Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen.

(jf. brl. §§ 4-4 til 4-7)

*§ 5. Overlatelse av bruken*

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

   a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
   b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

   a. Andelseieren er en juridisk person.
   b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
   d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

   Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

### *§ 6. Bruksrett*

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

### *§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd*

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har

forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

*§ 8. Styret*

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

*§ 9. Styrets oppgaver*

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmne er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold

av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

   1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

   2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

   3. andre rettslige disposisjoner over fast rirnfom som går ut over vanlig forvaltning

   4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets leder.

9) Styret kan gi prokura.

*§ 10. Generalforsamlingen*

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

*§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen*

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

   1. Konstituering
      a) Opptaking av navnefortegnelse.
      b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
      c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

   2. Årsberetning fra styret.

   3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

   4. Godtgjøring til styret og revisor.

   5. Valg av styremedlemmer

   6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

   Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

*§ 12. Vedtak på generalforsamlingen*

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

*§ 13. Forretningsførsel*

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

*§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning*

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

*§ 15. Revisjon*

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

*§ 16. Oppløsning*

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

*§ 17. Vedtektsendring*

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

# HUSORDENSREGLER FOR ROSTEDSGATE 7

Borettslaget vårt utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For at dette fellesskapet skal fungere best mulig er det imidlertid nødvendig å ha visse "trafikkregler" som skal medvirke til at vi alle kan bo sammen i borettslaget, uansett alder, kjønn, hudfarge, nasjonalitet, religion eller kultur. Reglene skal sørge for at alle kan benytte leiligheten og uteområdet på en slik måte at borettslaget vårt blir et godt sted å bo.

Alle beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og andelseiere er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og tilliggende friområder må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre.

Husordensreglene gjelder som et tillegg til husleiekontrakten, vedtektene og Lov om Borettslag. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, noe som vil få alvorlige konsekvenser for leieforholdet.

## § 1 — RO

Av hensyn til naboene skal det være stille mellom kl. 23:00 og 07:00 i leilighetene og de tilliggende områdene. Bruk av vaskemaskin og lignende er ikke tillatt i dette tidsrommet.

Oppussingsarbeid og annet nødvendig arbeid som kan medføre kraftig støy må skje på tider da det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndag og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten bør naboene varsles på forhånd, Dette tilsidesetter allikevel ikke de alminnelige hensyn til naboene.

## § 2 — UTEOMRÅDER

Fellesområdet til borettslaget er til fri benyttelse for borettslagets beboere, så lenge bruken ikke sjenerer naboene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke er til sjenanse for naboene. Fellesområdet skal ikke benyttes som permanent lagringsplass for private eiendeler med unntak av:

- Sykler i sykkelstativene
- Barnevogner på tilvist plass

Port og ytterdører skal til enhver tid være låst.

## § 3 — DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i leiligheten under forutsetning av at andelseieren følger de regler som andelseierne selv vedtar i generalforsamlingen. Følgende regler gjelder inntil andelseierne i generalforsamling vedtar noe annet:

- Ekskrementer som dyret etterlater seg skal fjernes umiddelbart.
- Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor borettslagets område
- Dyr må holdes borte fra sandkasser.
- Dersom dat kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom det ikke kan oppnås en minnelig ordning med den beboeren som blir sjenert.
- For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.
- Det er en uttrykkelig forutsetning for tillatelse til dyrehold at borettslagets dyreholdserklæring blir undertegnet.

## §4— FASADEENDRINGER UTEN GODKJENNING AV STYRET

Endring av utvendig fasade er ikke tillatt. Dette omfatter maling, montering av parabolantenner og andre endringer som medfører synlig forandring av byggets ytre utseende.

## § 5 — SØPPEL

Søppelsekk/container er kun beregnet på husholdningsavfall. Er containeren full må du oppbevare avfallet privat til den er tømt. Pakk søppelet godt inn, og om mulig komprimér det før det kastes. Det må ikke kastes brennende, etsende eller selvantennelig avfall i sekker eller containeren. I container for papp/papir skal det kun kastes papp og papir, uten matrester eller andre materialer. Pappemballasje må presses flatt før det kastes. Avfall må ikke plasseres utenfor containeren. **Det er ikke tillatt med oppbevaring av søppel eller lignende på uteområdet i mer enn 24 timer. Dette gjelder også i inngangspartiet/portrommet/fortau.**

## § 6 — FELLESAREALER

Renhold av borettslagets fellesarealer utføres av person engasjert av Borettslaget. Lyspærer skal ved behov byttes av de som bor i den aktuelle etasjen i hver oppgang. Hver andelseier disponerer en bod i fellesareal i kjeller, det er Styret i Borettslaget som tildeler bod til nye andelseiere. Ved salg av andel, så står Styret i Borettslaget fritt til å dele ut bod til annen andelseier, basert på søknad om ny bod, tildeling etter ansenitet i Borettslaget.

## § 7 — LÅS OG NØKLER

Borettslaget har låssystem levert fra Norsk Innbruddssikring AS i Fredensborgveien 33. Ekstra nøkler bestilles hos Styret i Borettslaget, og betales av andelseier direkte hos Norsk Innbruddssikring AS. Ved salg av andel hvor det mangler systemnøkler, så må selger kjøpe ny låssylinder og nye nøkler til kjøper, om det ikke avtales annet mellom kjøper og selger. Det skal ikke sette sinn andre låssylindre enn Borettslagets egne, om det gjøres, så skal Styret i Borettslaget ha 3 kopier av nødvendig nøkkel, for å kunne ta seg inn i andel ved strengt nødvendig behov, f.eks vannlekkasje, brann osv.

Sist endret på styremøte 03.12.2020




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

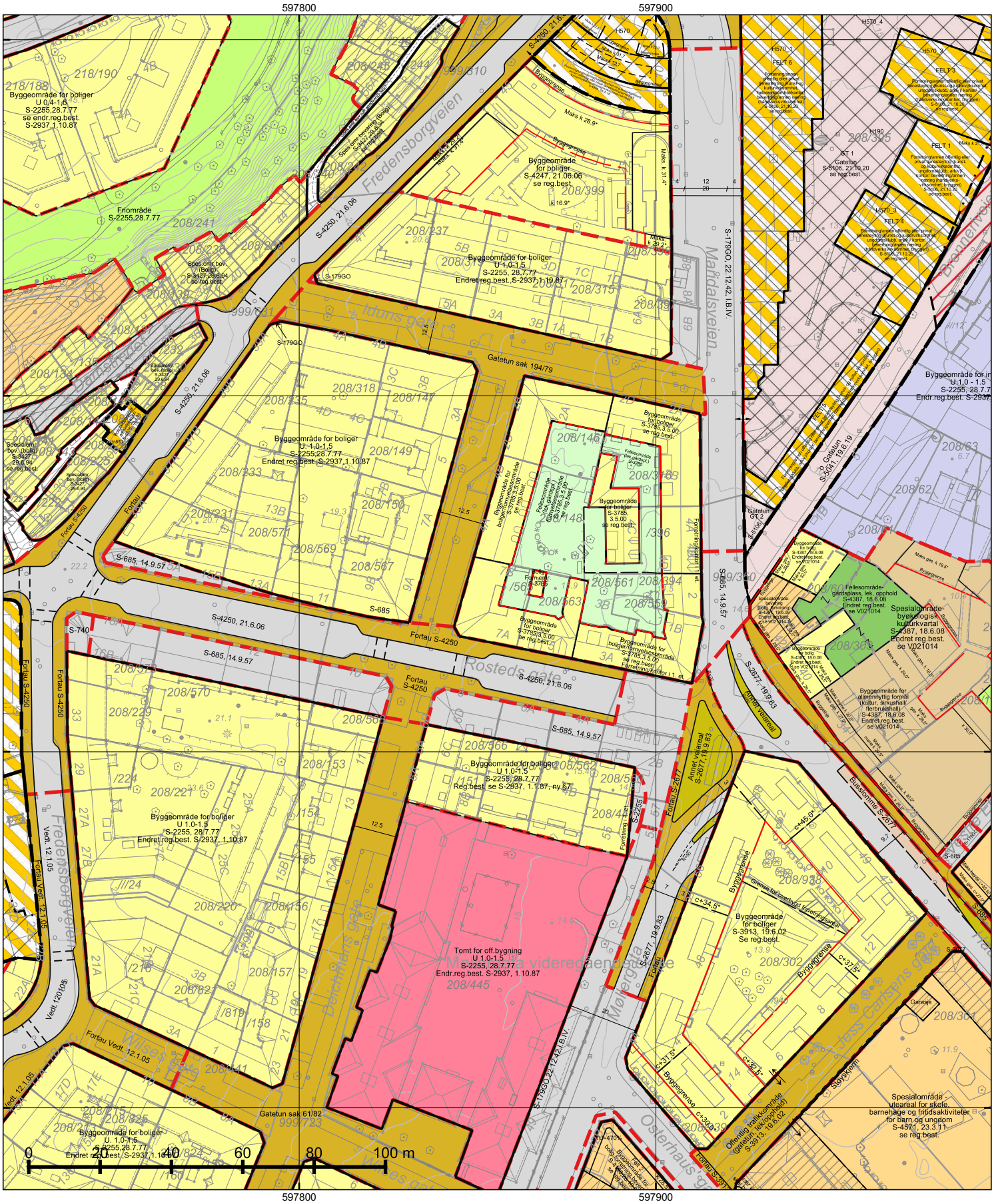
## Reguleringskart

**– 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: 163574/ 86540608
Deres ref.:
Adresse: Rosteds gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/565

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

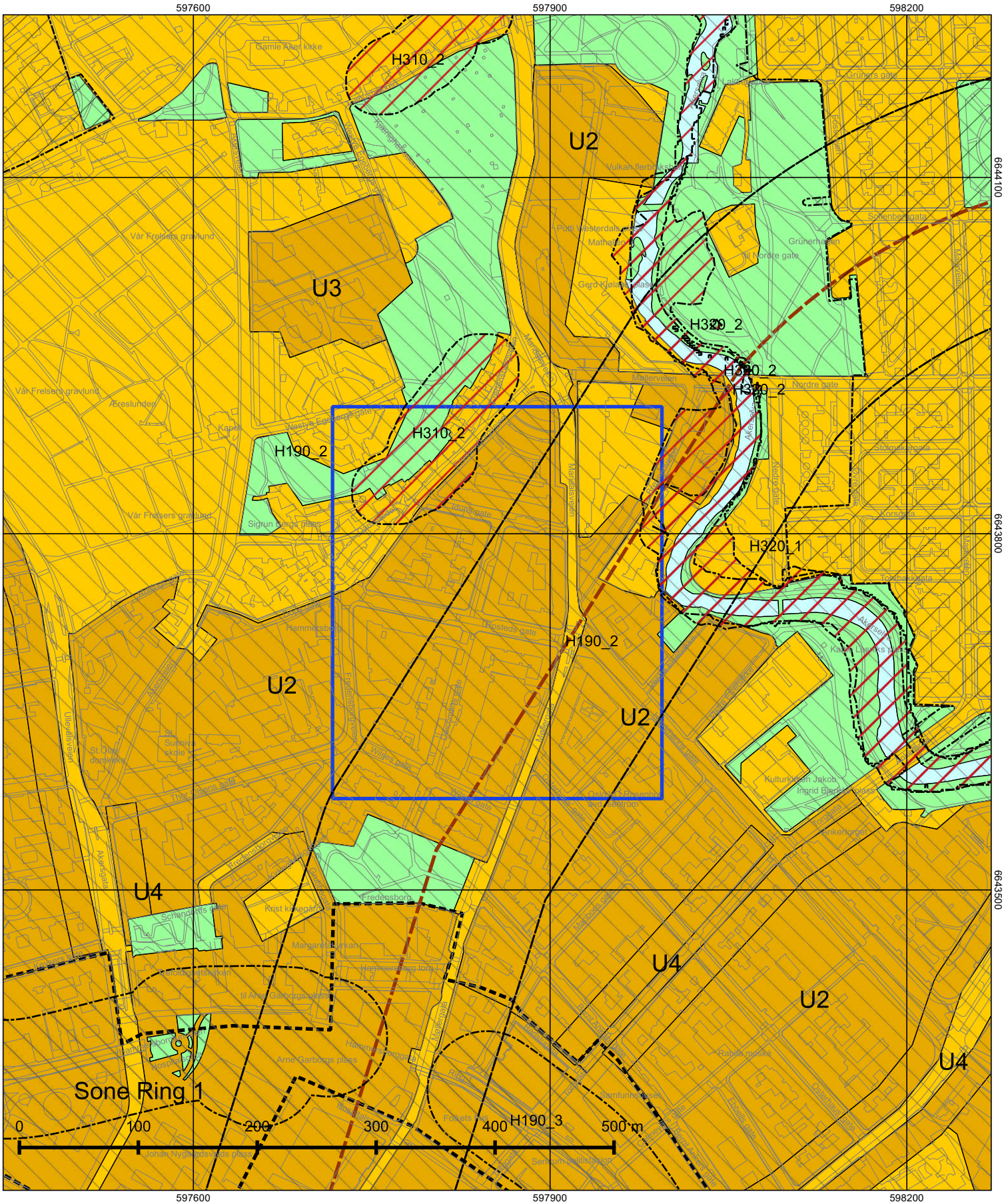
PlottID/Best.nr: 163574/ 86540608
Adresse: Rosteds gate 7
Gnr/Bnr: 208/565
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163574/86540608
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-3785

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rostedsgt. 1 m.fl., som reguleres til byggeområde for bolig, fellesområde (opphold,lek) og byfornyelse (bolig og fellesområde)

**Vedtaksdato:** 03.05.2000
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199605997
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 2363496

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROSTEDS GATE 1 MFL. «ROSTED NORD KVARTALET».**

**§ 1.** Det regulerte området er vist på plankartet merket med tegning nr.: IIP97041, datert 10.07.1997 og revidert 05.02.1999.

**§ 2.** Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger, forretning/kontor.
- Byggeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.
- Fellesområde (lek, gårdsplass)
- Fellesområde (lek, gårdsplass) / fornyelsesområde.

**§ 3.** Byggeområde for boliger, forretning/kontor**:**

Bruk.
Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Maridalsveien 4 som reguleres til forretning/kontor.
Øvrige lokaler i 1.etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde, og mønehøyde.
Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1, 2 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde. Det skal tilstrebes lette, åpne konstruksjoner.

Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.

Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper.
Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:
1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

**§ 4.** Byggeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.

Bruk.
Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Rosteds gate 1 og Maridalsveien 2 som reguleres til forretning/kontor.
Øvrige lokaler i 1. etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Fornyelse.
Bebyggelse regulert til byggeområde i kombinasjon med fornyelse skal utbedres eller rives og nybygges. Nybygging kan tillates der dette kan begrunnes ut fra tekniske/økonomiske hensyn.
Tiltaket skal forelegges Oslo kommune ved Bolig- og eiendomsetaten.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje :
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1, 2 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesareal.

Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet, gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper.
Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:
1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

**§ 5.** Fellesområde (lek, gårdsrom):
Område som er regulert til fellesområde skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.
Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.
Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

**§ 6.** Fellesområde (lek, gårdsrom) og fornyelse:
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom.
Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.
Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.
Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

**§ 7.** Støyisolering/luftinntak
Dersom ikke annet er bestemt gjennom forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, skal bebyggelsen ved nybygging eller hovedombygging sikres med hensyn til trafikkstøy, vibrasjoner og luftforhold etter følgende anbefalte grenser:
Støyskjerming skal sikres i henhold til de anbefalte grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» .
Som grense for vibrasjoner benyttes veiet vibrasjonshastighet 0.4 mm/s tilsvarende grense for klasse "C" i forslag til Norsk Standard NS 8176.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier ".

Oslo

# S-4250

Reguleringsplan for del av Fredensborgveien, Rosteds gate og kryssområder i Maridalsveien, som reguleres til off. trafikkomr. - vei, fortau, plass, annet veiareal.

S-4250 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 21.06.2006
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199904429
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 199904429

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Rostedsgt. 7.

18/1900.

Inv. Klosett og
på bygning.

S.D.J.-No. 18. 1900
11 Hilag. + 141

B.J.-No. 189 1900

Sundhedskommissionen 161 00.

Innmeldelse
Besigtning
9 Tegninger
Skrivelse 6/2 1900
Skrivelse 9/3 1900
Skrivelse 12/4 1900.

## Expeditions-Dokument No. 1

angaaende Indbringelse af Skoelter samt Tilbygning.

paa Matr.-No. 7 Rostads Gade.

Indleveret 1/2 1900 Attesteret 21/1 1902.
for Kjeldens Vedkommende
Det bringe dels noget,
dels ikke udført.

Oversendes den anden Sundhedskommission.

Kr.a 2. 2. 1900. C. H. Backer.

Tilbagesendes hr bygningsinspektoren med bemerkning, at man maa kræve anlagt 1 privet og 1 pissoir for vaskekjelderbygningen.
Kristiania 3die februar 1900

Sundhedskommissionen 97 00.
Indk. 3/2 1900

Innmeldelsens Paategning af 8de Februar 1900
Indbringes paany med de af Sundhedskommissionen krævede Forandringer. Der anbringes Kloset i Kjælderen og Pissoir i Gaarden.
Arbødiget
J. H. Hagge.

Tilbagesendes den anden Sundhedskommission under Henvisning til Foranstaaende.
Kr.a 10. 2. 1900. C. H. Backer.

12/2

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren.
Foranden anmeldelsen behandles ønskes oplyst
hvorvidt det over klosettet beliggende rum
i 1ste etage agtes benyttet. Ligeledes bør for-
vaaningen anbringes paa en mindre ugunstig
plads.

Kristiania 12te februar 1900.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J.No. 111
1900
INDGANGET

Tilbagesendes den under Sundhedskommissionen
anden Henvisning til herlagte Tilsyn af 15/2 1900
Kr.a 16. 2. 1900.

Klosettet i kjælderen tillades ikke.
Skillevæggene mellem klosetter og beboelses-
rum maa forsaavidt de konstrueres af rabitz-
arbeide, hvorpaa kun er pykket
af mindst 5 cm.

Kristiania 19de februar 1900.

Indk. 19/2 1900
141
1900

Oversendes hr. Bygningsinspektøren.

Anmeldelsen omfatter: 2 Klosetter i hver af
2den og 3die Etage; Vaskerummet i Nordenden Rabitz-
vægge maa sættes i Forbindelse med fri Luft. Klosettet i
Kjælderen er nægtet.

2) En Forhøjelse af en lidet Bygning, hvorved
2d Etage bliver Værksted. Vinduerne maa være af fem.
Bygningen vedligger, Fensbjælkerne synes for smaa. Der an-
bringes en ny Pille, ellers Intet at bemærke.

3) Flytning af Forbindelsen mellem Hoveddøren og

Porten til Gaardspladsen i Tilbygningen i Porten maa
være 3½ Fods Aabning at bemærke.

Kr.a 21. 2. 1900. U. H. Krebs

Ber.

Sukt at bemærke naar Jernbjælkene
monteres, og dækkes af Mursten eller Rabitz.

Kristiania 24de Februar 1900

Thaulow.

189
1900.

Under Skrivelse til Brandvæsenskommissionen
Partsmeddelt approberes Brandmyndighedens i Forbin-
delsen, og under Klæst. Gyldighed naar Tilbygnin-
gen i Overensstemmelse med Ansøgningen udføres af 1½ Fods Mur. —

Herimod kan Forbygningen af Ba-
bygningen først Ansøgning af. Dets Loft til
Værelse ikke approberes som overensstemmende med
Bygningsloven § 47 pas. 1 der udtrykkelig kræver
Anbringelse af Trappe inde i Bygningen.

Kristiania den 26de Februar 1900.

C. H. Bull

Thaulow

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren, idet Spørgsmaa-
let om Baabygningens Trappe ønskes forelagt Bygnings-
kommissionen. Arealet er 26,35 m² og Trappens Høide over Terræn ca. 2,90 m., den udføres af ildfast Materiale.

Kr.a 12. 3. 1900. U. H. Krebs.

Rostedsgt. 7.

90/1900.

Facade forandr.

O.D.J.-No. 90. 1900
2 Bilag.

Indmeldelse Tegning.

B. J.-No. 439 bb

KRISTIANIA

# Expeditions-Dokument

angaaende Facadeforandring.

paa Matr.-No. 1 Rosteds Gade.

Indleveret 24/4 1900 Attesteret 26/9 1900.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Kra 25. 4. 1900
Utzon-Frederiksberg.

Paa sundhedskommissionens foranledning med hensyn til indredning af skjødtaktiken bekjendtgjøres, at dersom som i skrivelse herfra af d. d. til vedkommende er paalagt, hvorav afskrift vedlægges, vides ikke at bemærke ved omhandlede indredning.

Kristiania 30te april 1900.

366
1900

Indk. 30/4 1900

Overendes Hr. Bygningsinspektøren og indstilles til Approbation. Trappen maa ikke springe over 0,40 m. pr. trin med 9/10 knap som løjder.

Kra 1. 5. 1900.

439
bb

Approberet som indstillet
Kristiania 1ste Mai 1900

Schema Nr. 2.

# Bygge-Anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 439 KRISTIANIA

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse omfattende Indredninger, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, større Skur og Udhuse uden Rum bestemt til varigt Ophold for Mennesker med lignende Anlæg og Arbeider vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrændse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Naboeiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og være daterede samt signerede. **Anmeldelsen indsendes gjennem Bygningsinspektøren.**

J.-Nr. Ø.D.J.-No. 40/1900 Bilag:

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa

**Matr.-Nr.** Rostedsgade № 7

§ 25. Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger.
Passus 2, Litr. b. Forklaring om Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.
Passus 2, Litr. c Situationsplan.
Passus 2, Litr. d. Stabilitetsberegning.
§ 42. Loftsværelser, Portrumsværelser.
§ 43. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.
§ 54. Udbygning.
§ 56. Skur, deres Øiemed.
§ 59. Pass. 1. Lokumer.
§ 59. Pass. 2. Stald, Fjøs, Grisehus.
§ 65. Skorstenspiber. Litr. d Stabilitetsberegning, cfr. § 57.

Forandring af en Colonialbutik, som afdelt til Kjödbutik. Med opmuring af en murpillar, og dobbelt pannelet væg. Rummet bliver Oliemalet. Indsætning af en dör med vindue som tegningen viser i samme aabning som vinduet er för. förövrigt henstilles til tegningen

§ 30. Gadens Bredde, cfr. § 6, 3die Passus. Bygningens Høide

Se Situationsplan

§ 78. Industrielle Anlæg.

§ 84. Fyld i Stubbeiofter og Vægge.

§ 87. Isolation af Jernkonstruktioner.

Gjældende Servituter med Hensyn til Grundens Bebyggelse.

*Kristiania den* 24 April 1900

Eier. H. Skarstedt Anmelder. Jörgen Jensen

Adresse. Rosted sgd 7 II Adresse. Falsensgd 22 I

Ansvarshavende Eieren

Adresse. Rosted sgd 7

Rostad 1:7

d. 2264/1933

Påbygn. m.m.

Anmeldelses
& tegningen
Bekreftelse

BYGNINGSCHEFEN
Saj. No. 2264
1933
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning m.v.

på matr.-nr. 7 Rosteds gate

Innlevert 5 desember 1933 Attestert

Reg. chefen jr. nr. Rosteds gt 7
mott 7 - DEC. 1933

Oversendes hr. reguleringssjefen

Oslo den 5te desember 1933

O. Nilsen

M/B

Rosteds gate 7
Bygn.chefens eksp. av 5/12 33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Rosteds gate er regulert 15,7 m. bred og Deichmanns gate 12,5 m. bred.

Oslo reguleringsvesen den 7/12 1933.

Harald Mahr

Otyen

mottatt - 8 DEC. 1933

Oversendes Oslo kulturråd.

Oslo 9/12.33

O. Nilsen

GM/VW.

Ad: 7 Rostedsgate, jnr. 2425/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 71[2] anbefales ikke gitt efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd den 15. desember 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

H. Kramm-Hagen

Byg
16 DEC 1933

I henh. t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
Meddeles.
Oslo 18/12.33
A. Lindhard

meddelt 19/12 33

GM/VW.

Ad: 7 Rostedsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Man vil efter omstendighetene anbefale dispensasjon fra § 71[2].

Oslo helseråd den 2. januar 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

H. Kramm-Hagen

A. d. til innstilling
Oslo 2/1. 34
Ø. Klingenberg

R/MS.
J.nr.82264/1933.

Ad: 7 Rostedsgate.

Oversendes herr brandchefen til uttalelse.

Oslo den 4. januar 1934.

for inspektøren
H. M. Fagel

31/3/34

Oversendes Oslo Brandstyre.

Bygningen har 3. etasjer. Trapper og gulver er av tre. Takene i etasjene er pusset. Anmeldelsen gjelder påbygning av en 4. etasje og nytt loft. Tak og loftsgulv skal utføres ildfast. Anmeldelsen anbefales på fig. betingelser:

1. Nye trappeløp fra 4. etasje til loft utføres ildfast og begge trapper underpusses forøvrig i sin helhet med cementrabits.
2. Kjellernedganger i forbindelse med begge trapperum innbygges ildsikkert med ildsikre selvlukkende dører utført overenstemmende med vedlagte forskrifter.
3. Innvendige dører mot begge trapperum gjøres i alle etasjer selvlukkende, og lysåpninger i eller over disse dører dekkes med ildsikkert glass.
4. Lysåpninger mellem W.C. og trapperum A dekkes ~~xxx~~ i alle etasjer med ildsikkert glass i faste jernrammer.
5. Redningsbalkongens gulv utføres av jernbetong.

Oslo 19/1 34 Brandstyre

Oslo Brandvesen den 9. januar 1934.

B. Fagen
fg.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

B, 20 JAN 934

Oslo brandstyre den 18. januar 1934.

Roskilde St.

643/1937

Imm. Fülle.

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSCHEFEN Rl. No 642/37 * OSLO *

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. rulle

på matr.nr. 7 Rosteds gate

Innlevert 19.april 1937 Attestert

Oversendes hr. Brandchefen.

Oslo, den 20-4-1937.

E. Sørensen
i. b.

OSLO 1202/37 BRANDVESEN

K.L.

1202/37. Rostedsgate 7. Innr. rulle.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales under forutsetning av at ~~rummet bare blir~~ leilighetsvis benyttet.

7 - MAJ 1937 √

Oslo brandvesen den 30.april 1937.

B. Hagen.

M.d. til innstilling.

Oslo 8. mai 1937. E. Sørensen
i. b.

Bgv. bl. 24 X.36. 3000.

N/MS.
J.nr. 642/1937.

Ad: 7 Rentedsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til brannchefens påtegning.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 14.mai 1937.
for inspektøren
H. M. Faye.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 19. mai 1937.
Meddelt 20/5-37. A. Lieklund

E. Sparschuh

Overrekkes hr. brannsjefen til underretning

Oslo 22/2 39. Elbergen.

OSLO 789/37 BRANDVESEN

27/2-39.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 2/3. 39.
For Brannsjefen
Thomley

Bygn. chefens J.nr.: mottatt 3 - MRS 1939

ARKITEKT
REIDAR JOHNSSEN
TELEFON: [illegible]

Oslo den 12. februar 1937

43404. Neuberggaten 1.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 642/37.
OSLO

Hr. Bygningschefen i Oslo.

ad. Rosteåsgate 7.

Innredning av rulle og strykerom paa loft.

Paa vierens vegne tillater jeg mig aa søke tillatelse til aa innrede rulle og strykerom paa loftet som vedlagte tegning viser. Vegger og tak bekles med 20 m/m kimsexplater. Der opsettes en liten ovn for oppvarmning av rummet.

Ærbødigst
Reidar Johnsson

Vier:
O. Gulbæk
Rosteåsgate 7.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

**Approbasjon.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Rostedsgate 7. | Journalnr. 57/3198. | Tegn. nr. 1-. |
| Arbeidets art | Reparasjon av soppskade. | Innkom. 21/11-57 | |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre | Fru Ella Haug, Rostedsgate 7. | | |
| Byggemelder | Arkitekt Frithjof Rojahn, Akersgaten 35. | | |

Dato

FG/Krw
9. desember 1957.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsinspektørens kontor må varsles for besiktigelse og hans bestemmelse på stedet etterkommes.
Erklæring fra vedkommende som skal forestå arbeidet må innsendes hertil.

Se forövrig helserådets uttalelse av 29/11 1957 som vedlegges i gjenpart.

**Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):**

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. *41 01 50.
- [ ] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
Finn Giertsen

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*
*Benierk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.*

13 000 12-56 R A

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

**Approbasjon.**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | Rosteds gate 7 | Journalnr. | 84/1118 |
| Arbeidets og bygningens art | Utskifting vinduer | Innlevert | 23.3.84 |
| Byggherre | Ella Haug, Rosteds gate 7, Oslo 1. | | |
| Anmelder | Norskeiendomservice A/S, Rosteds gate 7, Oslo 1. | | |

SAS/BH

Oslo, den **17. april 1984**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Etter omstendighetene finner bygningskontrollen ikke å ville motsette seg at de eksisterende 4-rams krysspostvinduene skiftes ut med 2-rams losholtvinduer slik byggemeldingen viser.**

**Imidlertid finner man ikke å kunne godkjenne at de nye vinduene innsettes i eksisterende karm. Den gamle karmen må fjernes før de nye vinduene settes inn.**

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så snart som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

**I. Sundve**
**overarkitekt**

**Sven Sandberg**

*Kontoret for henvendelser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

30

199912464

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Siv. ing. Martin Stensaker AS
Leangbukta 31
1392 VETTRE

Dato: 21 FEB. 2002

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199912464-29<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ROSTEDS GATE 7 | Eiendom: | 208/565/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jan Trygve Stensaker | Adresse: | Broveien 17, 1315 NESØYA |
| Søker: | Arkitektkontoret Rune Tobiassen | Adresse: | Postboks 302, 1326 LYSAKER |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Jan Trygve Stensaker, Brovn. 17, 1315 Nesøya.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

# BOSTEDSGATE. Nº 7

## PÅBYGNING

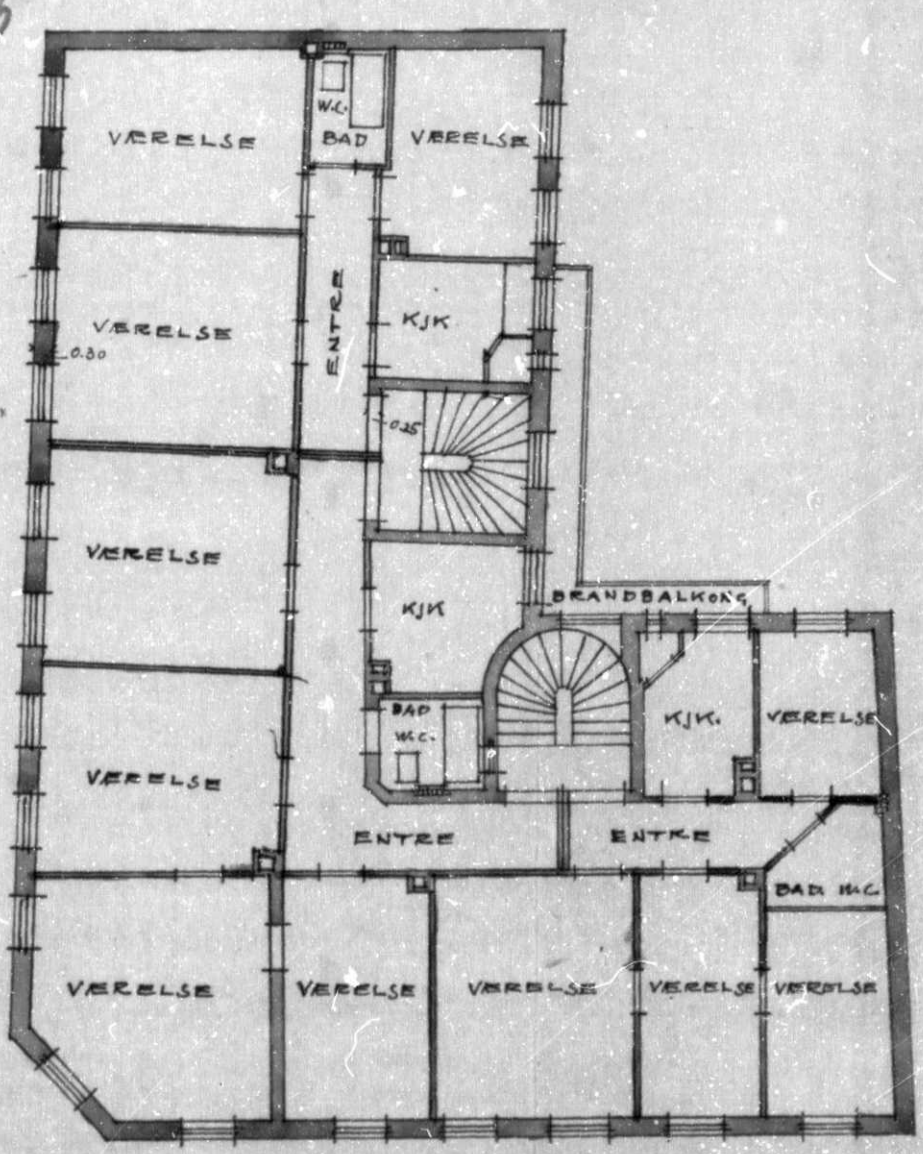
M = 1:100

Inng. J.nr.: 2264/33
31 JAN. 1934

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BETEGNER. NYTT. MURSTEN
" " LETTSTEN

Bl. 16




4 ETASJE. (NY)

OSLO. DESEMBER. 1933
REIDAR JOHNSSEN. ARKT

B.16 ROSTEDSGATE. Nº7

PÅBYGNING

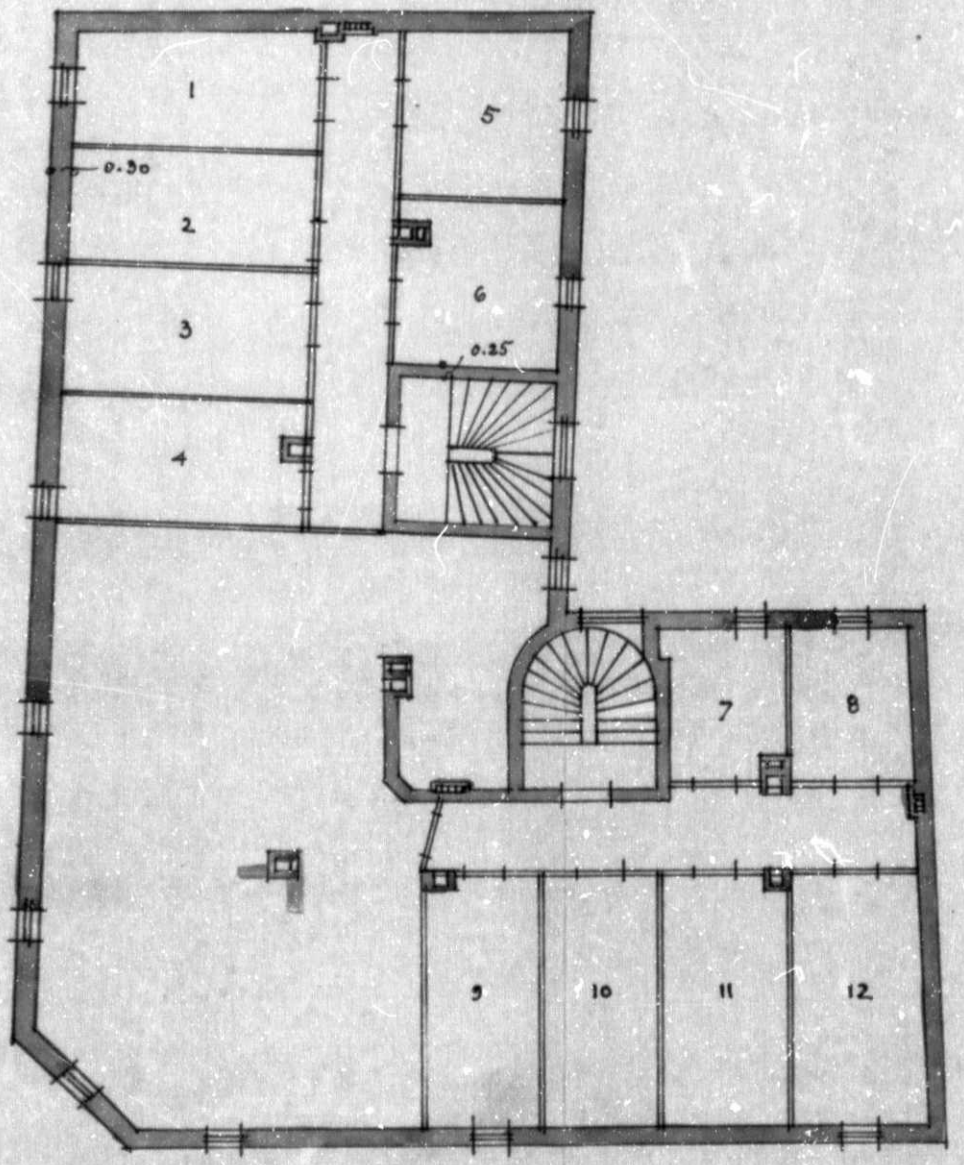
M = 1:100

2264/33

31 JAN. 1934

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BETEGNER NYT MURSTEN



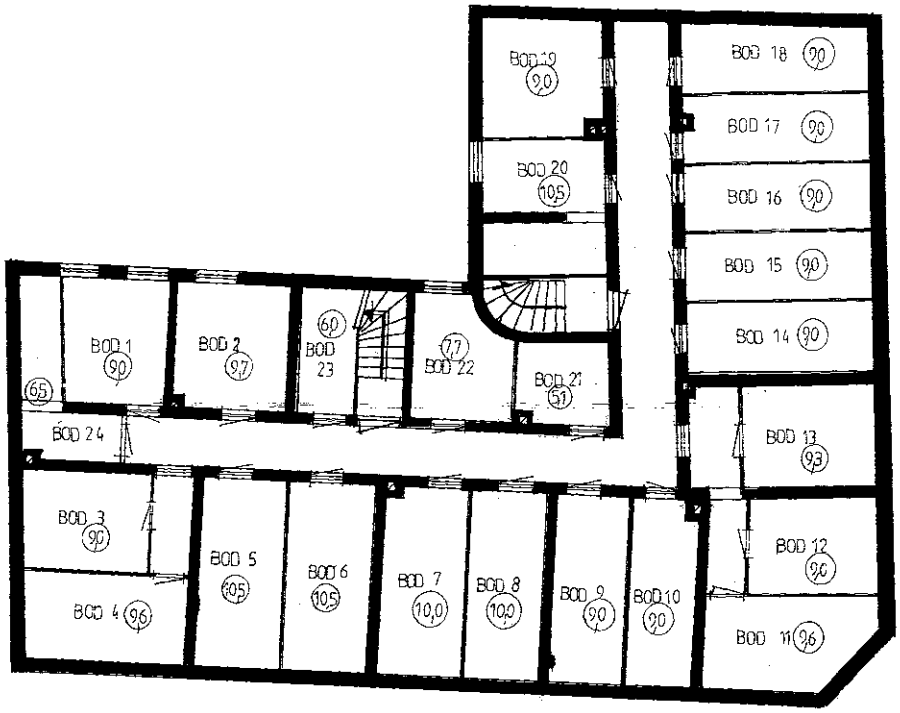

LOFT. (NYT)

OSLO. DESEMBER. 1933

REIDAR. JOHNSSEN. ARKT.

199912464 30

05

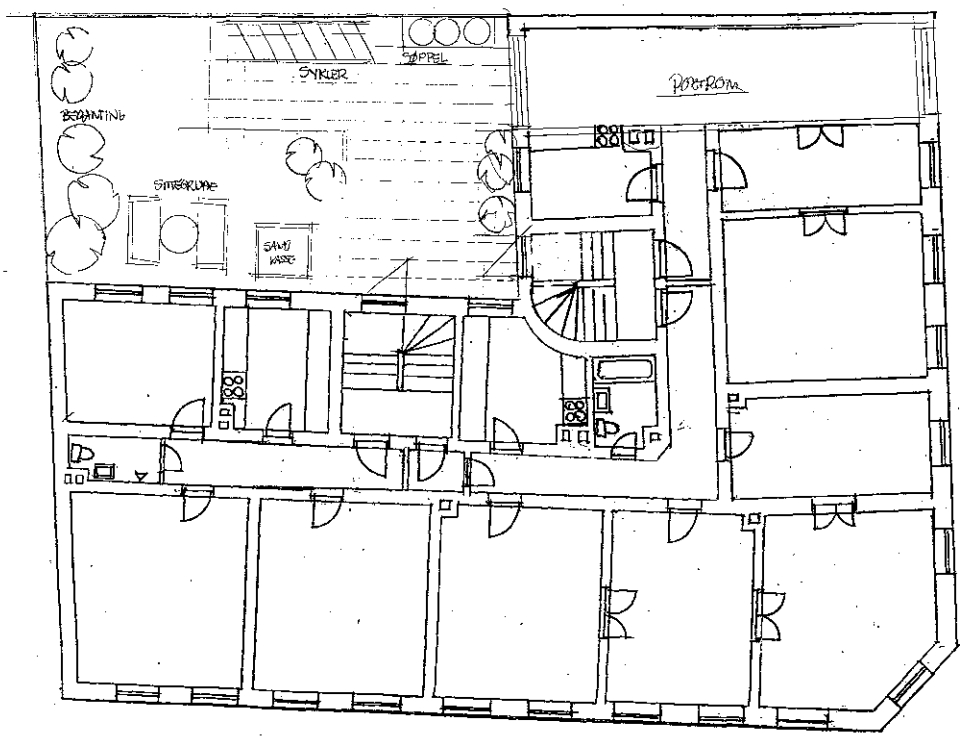



4

| RAMMETILLATELSE | Rostedsgt. 7 | Utbygging loft (5. etg.) |
|---|---|---|
| ARKITEKTKONTORET<br>RUNE TOBIASSEN | | PB 302 1324 LYSAKER<br>TELEFON: 67 12 43 11<br>TELEFAX: 67 12 43 17 |
| Plan kjeller | | TEGNUM: A 0 |

199912464 30

D-10




3

RAMMETILLATELSE

Rostedsgt. 7 Utbygging loft (5. etg.

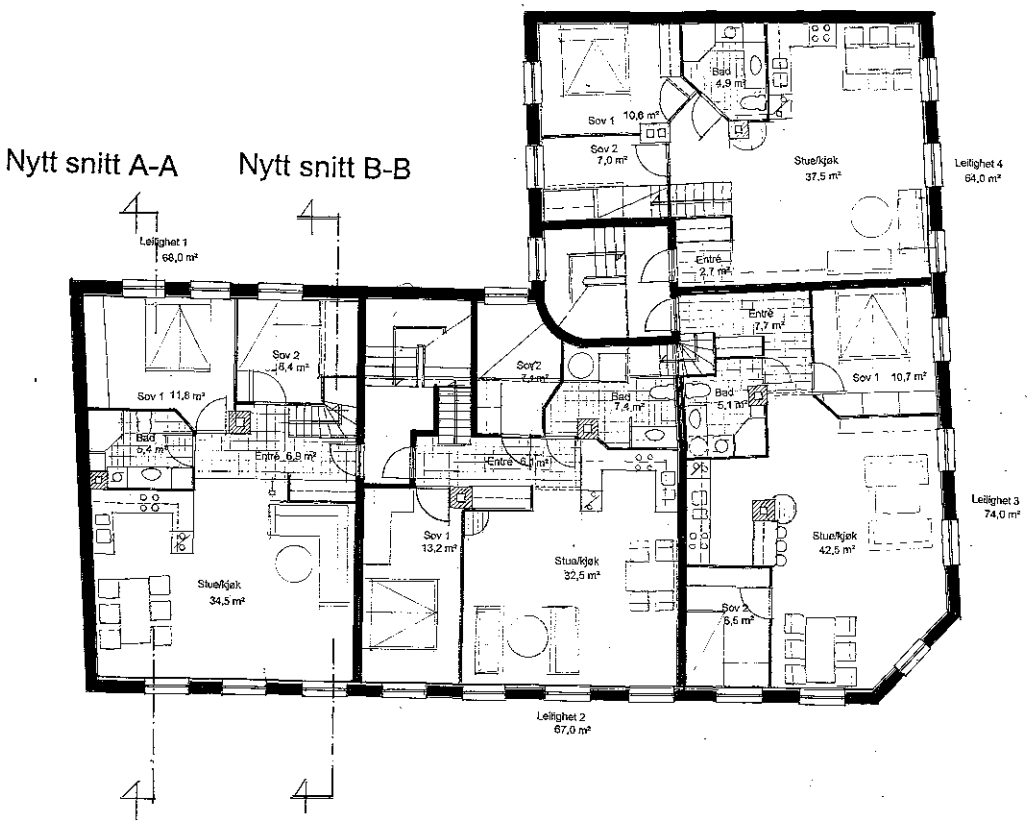
ARKITEKTKONTORET

RUNE TOBIASSEN

PB 303 1324 LYSAKER
TELEFON: 67 12 43 11
TELEFAX: 67 12 43 17

199912464 30

D 1

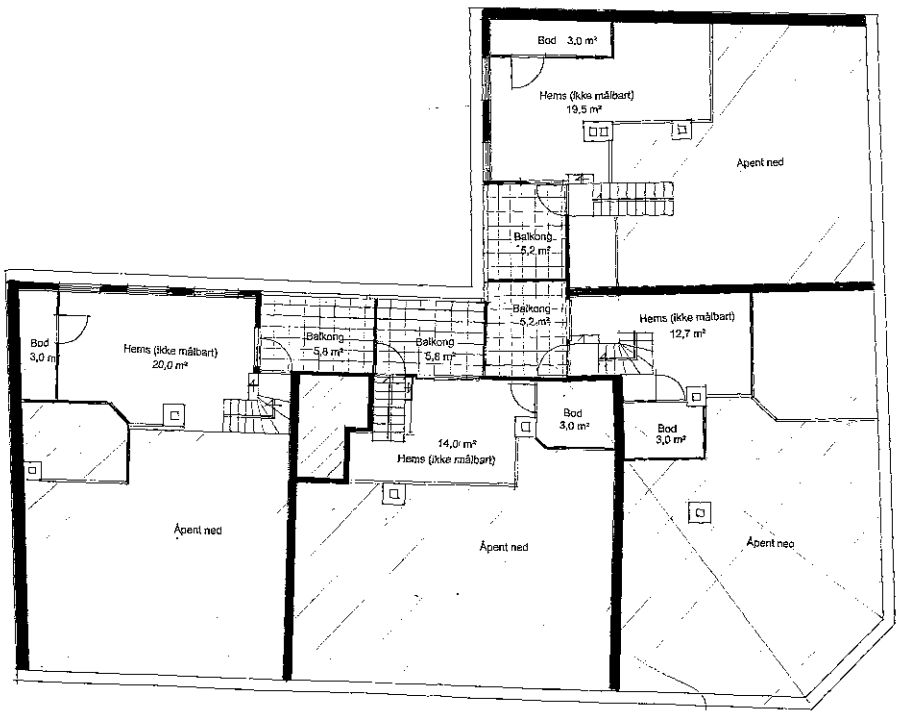



1

| | | |
|---|---|---|
| SØKNAD OM RAMMETILLATELSE | Rostedsgt. 7 | Utbygging loft (5. etg.) |
| ARKITEKTKONTORET<br>RUNE TOBIASSEN | | PB 302 1324 LYSAKER<br>TELEFON : 67 12 43 11<br>TELEFAX : 67 12 43 17 |
| Ny plan loft (5. etg.) | | TEGN.NR.: A.0 |

199912464 30

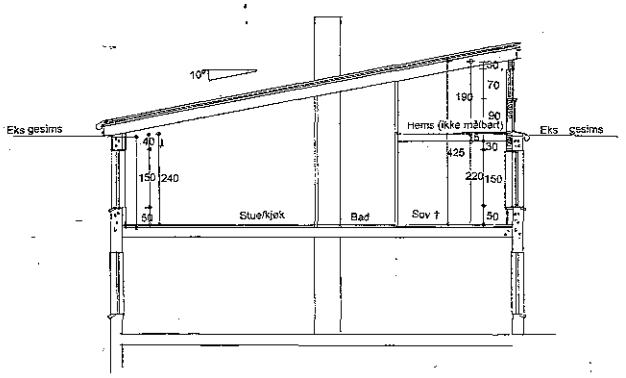
D-2




2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RAMMETILLATELSE | Rostedsgt. 7 | | Utbygging loft (5. etg. | | |
| ARKITEKTKONTORET RUNE TOBIASSEN | | | | | PB 302 1324 LYSAKER TELEFON: 67 12 43 11 TELEFAX: 67 12 43 17 |
| | Plan balkong/hems | | | TEGN.NR.: | A.0 |
| MÅL: 1:100 | DATO: | TEGNET: RT | | GODKJ.: RT | |

199912464 30

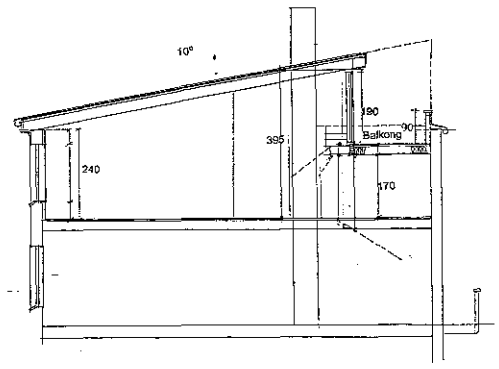



5

| | | |
|---|---|---|
| RAMMETILLATELSE | Rostedsgt. 7 | Utbygging loft (5. etg |
| ARKITEKTKONTORET<br>RUNE TOBIASSEN | | PB 332, 1324 LYSAKER<br>TELEFON: 67 12 43 11<br>TELEFAX: 67 12 43 17 |
| Nytt snitt A-A | | TEGN NR: A 0 |

199912464 30

D4

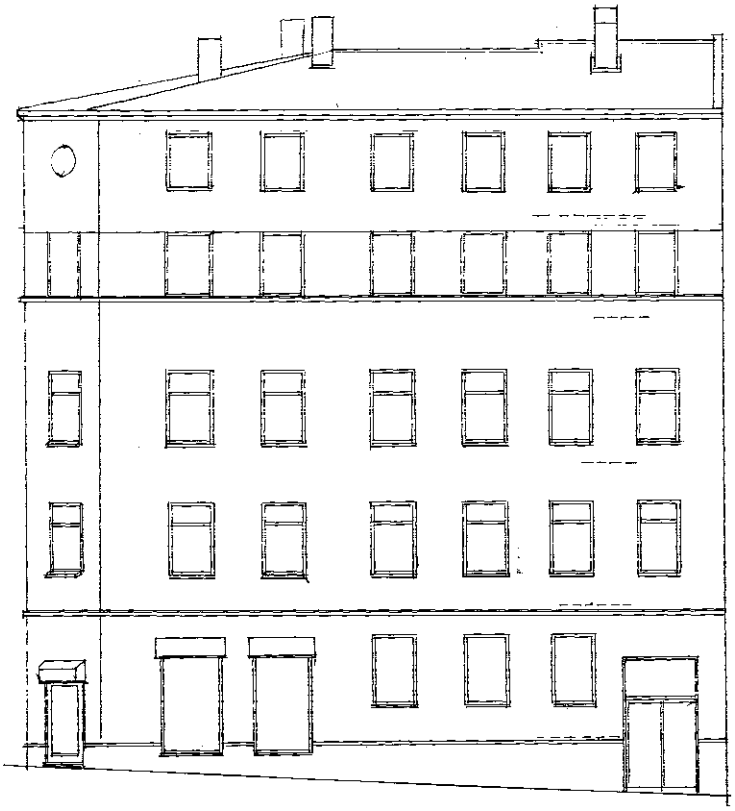



6

| | | |
|---|---|---|
| RAMMETILLATELSE | Rostedsgt. 7 | Utbygging loft (5. etg |
| ARKITEKTKONTORET<br>RUNE TOBIASSEN | | PB 302 1324 LYSAKER<br>TELEFON: 67 12 43 11<br>TELEFAX: 67 12 43 17 |
| | Nytt snitt B-B | TEGN.NR.: A.0 |

199912464 30

D6



7

RAMMETILLATELSE Rostedsgt. 7 Utbygging loft (5. etg

ARKITEKTKONTORET
RUNE TOBIASSEN

PB 302 1324 LYSAKER
TELEFON: 67 12 43 11
TELEFAX: 67 12 45 17

Ny fasade syd TEGN.NR.: A.0

MÅL: 1:100 DATO: TEGNET: RT GODKJ.: RT

199912464 30

07



8

RAMMETILLATELSE Rostedsgt. 7 Utbygging loft (5. etg

ARKITEKTKONTORET
RUNE TOBIASSEN

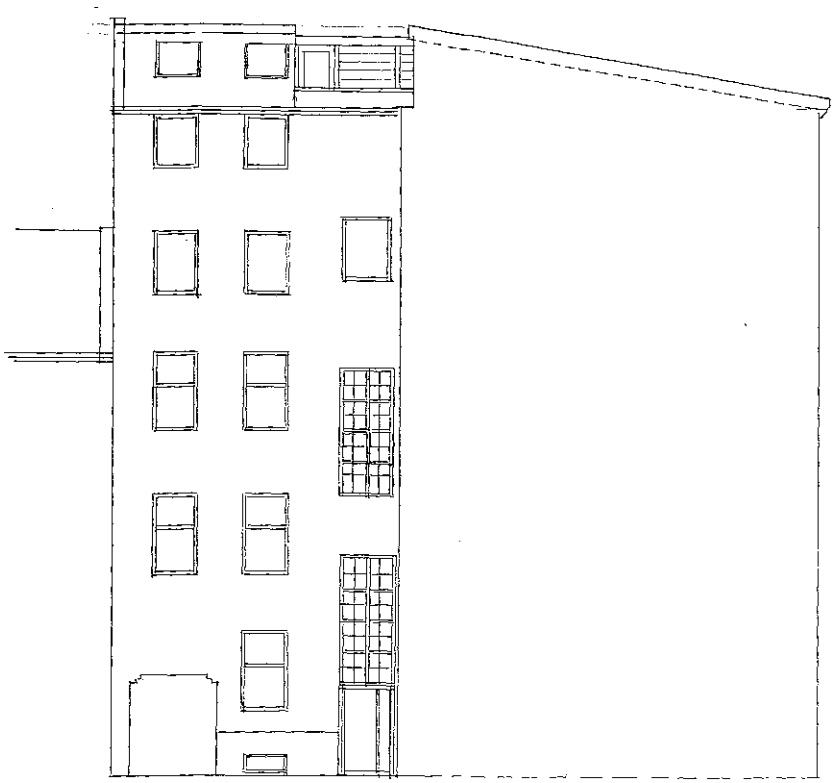
PB 302 1324 LYSAKER
TELEFON: 67 12 41 11
TELEFAX: 67 12 43 17

Ny fasade vest

TEGNNR: A.0

MÅL: 1:100 DATO: TEGNET: RT GODKJ.: RT

199912464 30



11

RAMMETILLATELSE Rostedsgt. 7 Utbygging loft (5. etg

ARKITEKTKONTORET
RUNE TOBIASSEN

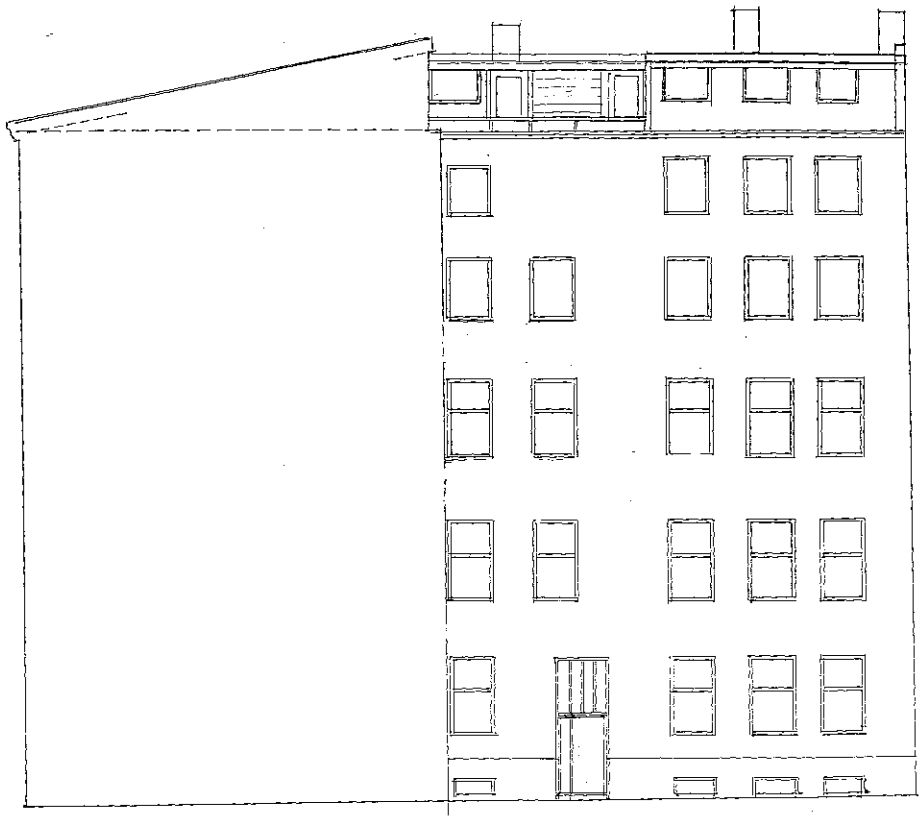
PB 302 1374 LYSAKER
TELEFON : 67 12 43 11
TELEFAX : 67 12 43 17

Ny fasade nord

TEGN.NR.: A.0

MÅL: 1:150 DATO: TEGNET: RT GODKJ.: RT

199912464 30



12

RAMMETILLATELSE Rostedsgt. 7 Utbygging loft (5. etg.

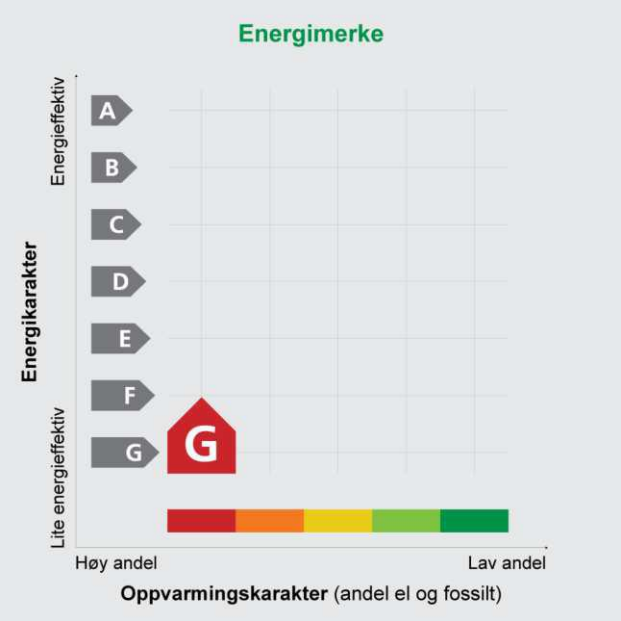
ARKITEKTKONTORET
RUNE TOBIASSEN

Ny fasade øst TEGN.NR: A.0

MÅL: 1:100 DATO: TEGNET: RT GODKJ.: RT

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rosteds gate 7a |
| Postnr | 0178 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 14 / |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 565 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0502 |
| Merkenr. | A2022-1387929 |
| Dato | 27.04.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Peter Andreas Mellbye |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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: 11 425 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 11 425 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1900 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 69 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Rosteds gate 7a
Postnr/Sted: 0178 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 27.04.2022 14:34:56
Energimerkenummer: A2022-1387929
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Peter Andreas Mellbye

Gnr: 208
Bnr: 565
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

# 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 7 A, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 565, andelsnr. 14 i BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7 , Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169260089


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Jon-Kristian Krybelsrud

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 416 18 750

**E-post:** jon-kristian.krybelsrud@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.

---