PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ROSTEDS GATE 2B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rosteds gate 2 B, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 560, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26014 **Referansenummer:** HV1199

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater. Bygningen er oppført over 3 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

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

–

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

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Har malt alle overflater i 2023.
Nytt bruktkjøkken satt inn i 2023.
Alt nytt elektrisk i 2023.
Gulv slipt og lakkert i 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1881

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har lyse tregulv i entré, stue og soverommet samt malt gulv på kjøkkenet.
Veggflater med både ubehandlet og malt panel, samt malte slette flater og tapet på en vegg på soverommet.
Takflater med både malt panel, og slette takflater med både stukkatur/profilert listverk og rosetter i stue og på soverommet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,16 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, frittstående badekar, søyleservant og veggmontert toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2010, men ingen ytterligere beskrivelse utover dette. Sammen med manglende dokumentasjon og overnevnte vil det derfor kunne være noe usikkerhet tilknyttet badet, og det vil være forhold som ikke kan videre vurderes grunnet dette. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, stålhåndtak og overskap med benkebelysning. Benkeplate i tre med nedfelt stålkum og ett-greps armatur krom. Integrerte hvitevarer fra Miele som oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro, platetopp samt avtrekksvifte fra Witt, stekeovn fra Gaggenau og vinkjøleskap fra Temptech. Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i skap på soverommet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet.
Varmtvannstank på 200L fra 2009 er plassert i kjellerboden.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Lastbryter og 6 merkede kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

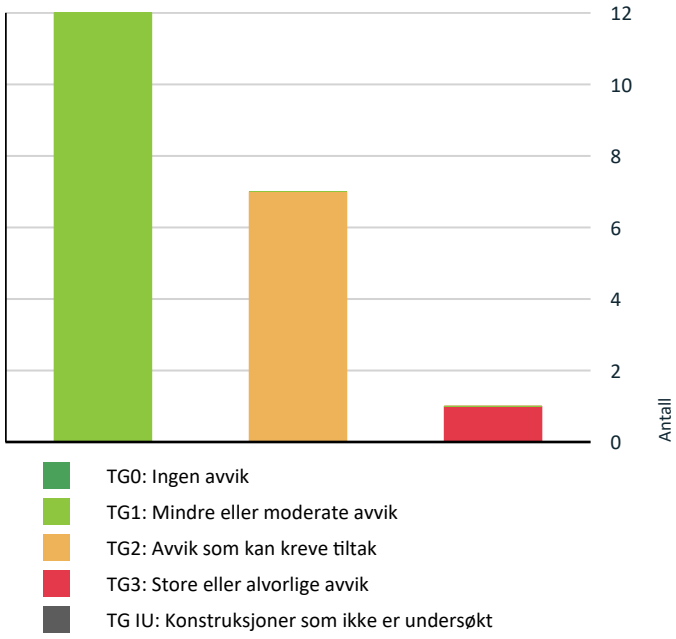
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert bad i leiligheten.
Det er muligens åpnet opp i bærevegg for å etablere dusjnisje.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

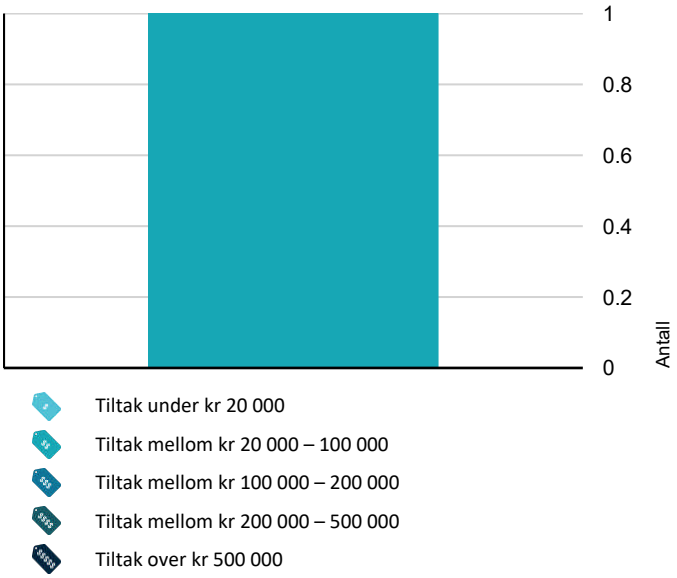
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1881

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte treviduer med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.
Vinduene er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen stilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,01 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har lyse tregulv i entré, stue og soverommet samt malt gulv på kjøkkenet.
Veggflater med både ubehandlet og malt panel, samt malte slette flater og tapet på en vegg på soverommet.
Takflater med både malt panel, og slette takflater med både stukkatur/profilert listverk og rosetter i stue og på soverommet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,16 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 7 mm på kjøkkenet og soverommet, ca 20 mm i entré og ca 30 mm i stuen.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Og det er kun mindre deler av soverommet som er målt grunnet begrenset tilkomst. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med støpejernsovn i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert.
Selger opplyser at OBRE har gjennomført tilsyn og ingen avvik påpekt.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Det er fyllingsdører i leiligheten både malte og ubehandlede.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.

–

Kun beskrevet. Ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, frittstående badekar, søyleservant og veggmontert toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2010, men ingen ytterligere beskrivelse utover dette. Sammen med manglende dokumentasjon og overnevnte vil det derfor kunne være noe usikkerhet tilknyttet badet, og det vil være forhold som ikke kan videre vurderes grunnet

Tilstandsrapport

dette. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, o
den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater med hvite 10x20cm og malte slette flater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mørke 20x20cm historiske fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.

Det er langsgående riss i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det er symptomer på bevegelser i konstruksjonen. Fliser og fuger kan på sikt løsne fra flater og utgjør fuktrisiko i bakenforliggende konstruksjoner. Grunnet manglende tilfredstillende fall til sluk vil bruksvann utenfor dusjsonen kunne bli liggende på gulvet uten å renne til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres og at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Frittstående badekar med to-greps armatur i krom med både kran og hånddusj.
Søyleservant med to-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

–

Det vurderes til at det er tilstrekkelig tilluft via dør og terskel til badet da døren er tilpasset karm og har glippe.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, stålhåndtak og overskap med benkebelysning. Benkeplate i tre med nedfelt stålkum og ett-greps armatur krom. Integrerte hvitevarer fra Miele som oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro, platetopp samt avtrekksvifte fra Witt, stekeovn fra Gaggenau og vinkjøleskap fra Temptech. Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.

–

Mindre delaminering på to fronter. Vurderes som mindre kosmetiske forhold.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.
Avkast fra avtrekket er avsluttet inne i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i skap på soverommet.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen tilluft i leiligheten utover lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for ventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200L fra 2009 er plassert i kjellerboden.

–

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er oppbrukt. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Brannvarsling

Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

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.

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Lastbryter og 6 merkede kurser.

Plejd lysstyring i alle rom med unntak av bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det meste er skiftet i 2023.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelse av arbeidene.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

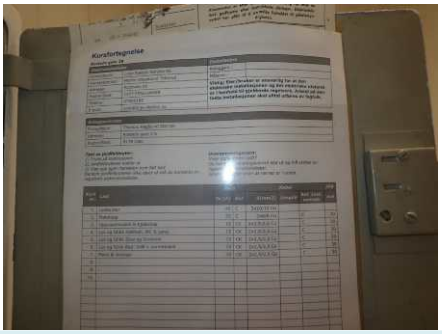
Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





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

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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er utført radonmålinger, og at det er usikkert om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger, for å evt kartlegge nivåer av radon og om det må gjennomføres tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

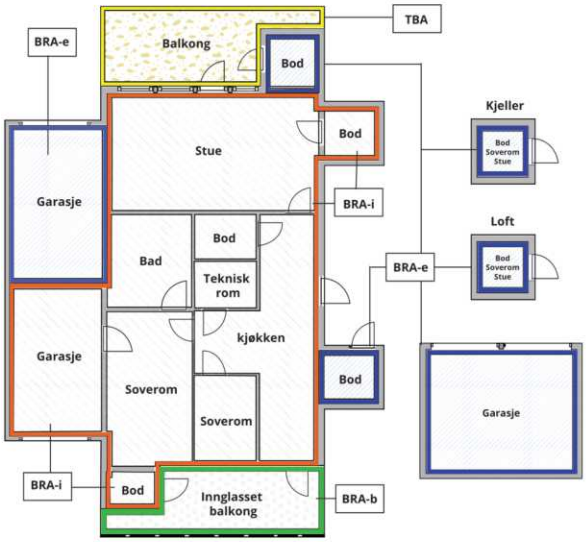
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	55			55	4
Kjellerbod		10		10	
SUM	**55**	**10**			**4**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 4 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med et gulvareal på ca 10 m2 med en takhøyde på ca 1,98 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert bad i leiligheten.
Det er muligens åpnet opp i bærevegg for å etablere dusjnisje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Thomas Gjersøe Hagby	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	560		4	400 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Rosteds gate 2 B

Hjemmelshaver
Hagby Thomas Gjersøe

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rosteds gate 2	80 / 1171	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975680355

Felles formue
Kr. 59 345 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 67 053 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Rosteds gate i Bydel Grünerløkka.
Gjennomgående to-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Fredensborg. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare og treningssentre. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget, Bislett og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt på 400 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3221,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet trappevask, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	61145052			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	23.01.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.01.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	27.01.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

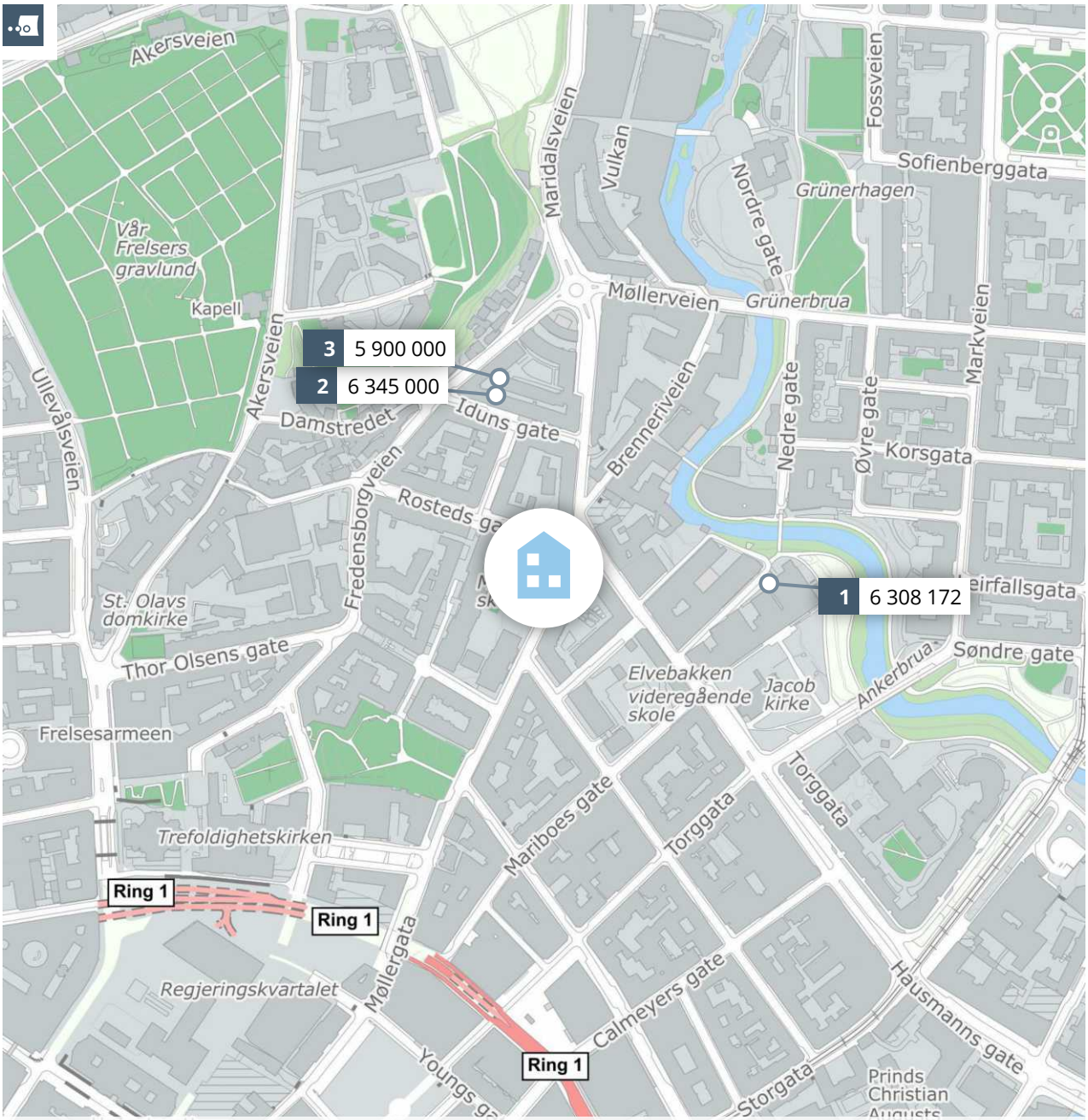
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HV1199

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

ROSTEDS GATE 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 09.02.2026

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: Marte Førde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosteds gate 2 B, 0178 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1881

GNR 208 BNR 560 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 6

Verdivurdert til

5 690 000

63 366	5 753 366	104 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	10 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1881

Fellesutgifter	3 221
Formue	59 345
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Elvebakke 5 63 m²	1948	3. etg	2 sov	10.11.2025	5 790 000	**6 275 000**	33 172	6 308 172	**100 130**
2	Iduns gate 5 A 61 m²	1892	2. etg	2 sov	26.03.2025	5 800 000	**6 345 000**	0	6 345 000	**104 016**
3	Iduns gate 5 B 53 m²	1891	4. etg	2 sov	12.01.2026	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**111 321**

Dette er en lys og elegant 2-roms selveierleilighet med svært god takhøyde, store vindusflater og en vestvendt balkong som gir flotte solforhold på ettermiddag og kveld. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med gjennomtenkte løsninger og påkostede materialvalg.

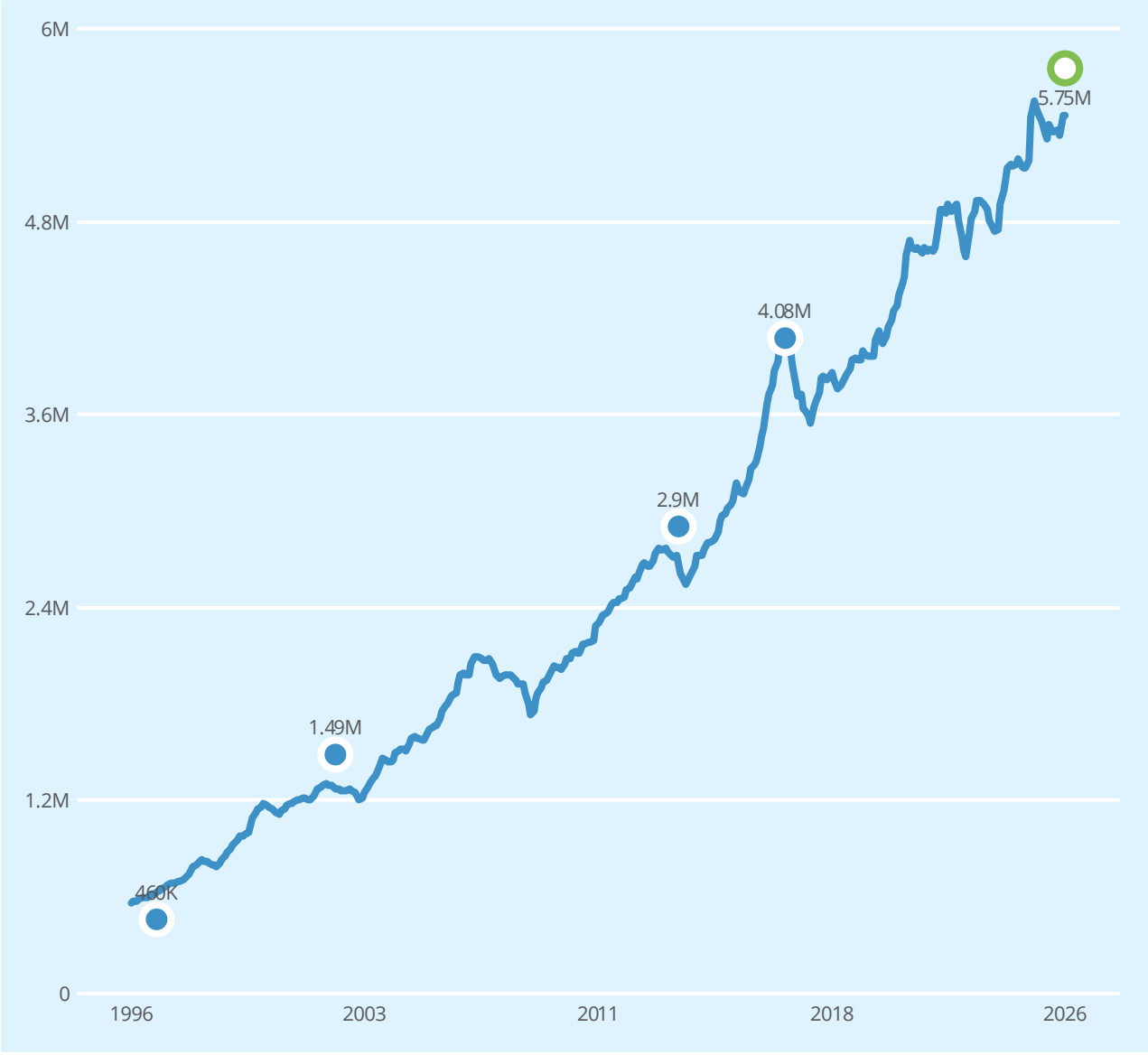
Kjøkkenet er stilfullt utformet og utstyrt med eksklusive hvitevarer fra Gaggenau og Miele. Klassisk luksuriøst bad med badekar. Soverommet har en generøs størrelse og byr på rikelig med oppbevaringsplass. Stuen fremstår romslig, med prinsesseovn og vakre klassiske detaljer som stukkatur og rosett, originalt furugulv, som sammen skaper en lun atmosfære.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.02.2017	28.02.2017	25.04.2017	3 750 000	4 000 000	79 363	4 079 363	
12.08.2013	03.09.2013	03.10.2013	2 690 000	2 900 000	0	2 900 000	
02.08.2004		02.08.2004	-	1 485 000	-	1 485 000	1
10.09.2002		10.09.2002	-	1 485 000	-	1 485 000	
06.12.1996		06.12.1996	-	460 000	-	460 000	

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

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

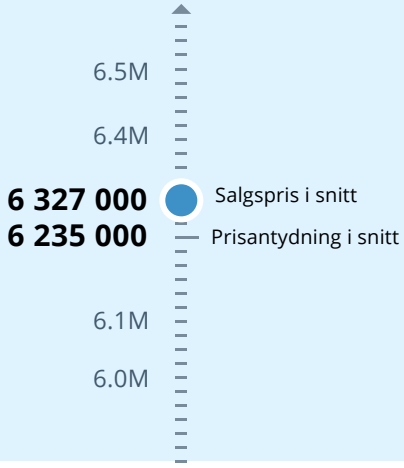


Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

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

15
leiligheter solgt

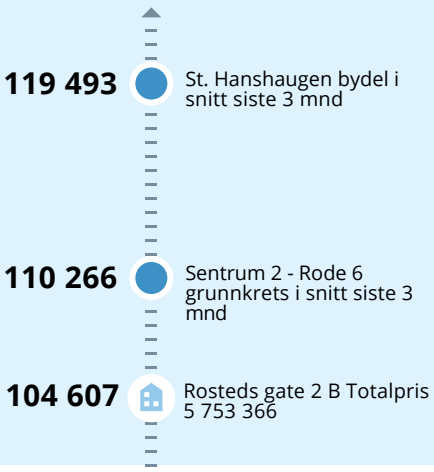


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251045

Selger 1 navn
Thomas Gjersøe Hagby

Gateadresse
Rosteds gate 2B

Poststed	Postnr
OSLO	0178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 61145052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tynn sprekk i gulvfliser på badet.

Document reference: 92251045

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rehabilitering av baderom i 2010, regi av tidligere eier.
Arbeid utført av	Christian Sæther Møbel- og produktdesign

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total rehabilitering av baderom i 2010, regi av tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vann og avløpsrør ifm. kjøkkenfornying i 2023. Waterguard ble installert.
Arbeid utført av	24 Center AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen setningsskader her og der, samt skjeve gulv. Som å forvente i en eldre bygård.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251045

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak ble installert ca. 2021 ifm. utbygging av to nye leiligheter på loftet. Deler av taket er avdekket at er lagt på feil måte og det pågår en sak mot utbygger.
Arbeid utført av	Oslo Gruppen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftet ble bygget om til leiligheter i 2020-2021.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for utbygging av loftsleilighetene.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hausmanns gate 42 ble i høst revet og nye leiligheter er under oppføring, med en klassisk utformet fasade.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboens varmtvannsbereder står i boden leiligheten disponerer.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pågående sak mot Oslo Gruppen AS for manglende betaling og feilmontering av tak.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i søppelskuret i bakgården. Tiltak ble iverksatt. Ikke observert rotter den siste tiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251045

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92251045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hagby	94c013649e6e77ed58ece831357b881fea06f024	13.01.2026 09:58:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251045

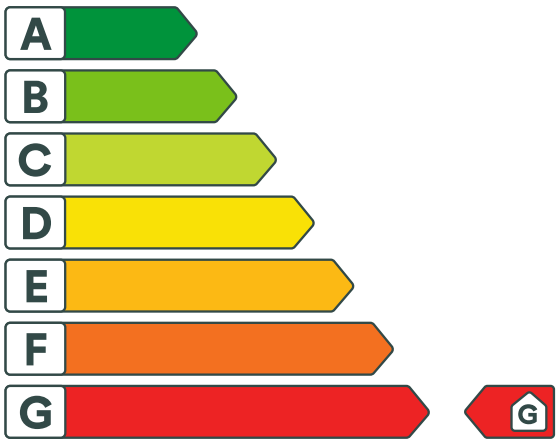
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Rosteds gate 2B, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245577**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80480628**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **560**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1881**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56 m²**	Oppvarmet bruksareal **56 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **300.03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **300.03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16801 kWh**

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92251045 . Vår ref.: 4429-1-04 Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosteds Gate 2
Organisasjonsnr:	975680355
Seksjonseier:	Hagby, Thomas Gjersøe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Rosteds Gate 2 B, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	208
Bnr.	560

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 61145052.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208070606
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	978 046,00
Innfrielsesdato:	30.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 221,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 221,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	939,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 474,-
Annen formue:	59 345,-
Gjeld:	67 053,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070606
Restsaldo:	63 365,64
Kapitalkostnader:	718,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 365,64,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: rostedsgate2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4429
SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSTEDS GATE 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4429

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppdatering av vedtekter
8. Restaurering av pipeløp

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Hagby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristoffer Heian og Wollert Neumann Holst er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 4429.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Ludvigsen

  jeg er engsjert og opptatt av å arbeide for alles beste. Min samboer har mye erfaring med styrearbeid og kan bistå meg der det trengs
- Maria Ludvigsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Ludvigsen
- Mats Amundsen

  Ny eier av Kristoffer og Sofies leilighet.
- Thomas Hagby

Sak 7

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til oppdatering av vedtektene. Endringer markert i gult. Sameierbrøken som samtlige sameiere signerte for i 2021 må inn i vedtektene. Ellers endret tidspunkt for årsmøtet til "før utgangen av mai", i stedet for april. Se vedlagt forslag til oppdatering av vedtekter.

Styrets innstilling
Krever 100% tilslutning for oppdatering av vedtektene.

Forslag til vedtak
Godkjenne forslag til oppdaterte vedtekter

Vedlegg
2. Forslag til oppdaterte vedtekter.pdf

Sak 8

Restaurering av pipeløp

Forslag fremmet av:
Kristoffer Heian

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På vegne av kjøper av vår(Kristoffer og Sofies) leilighet ønsker jeg å komme med en sak til årsmøtet evt. neste styremøte.

Det er ytret ønske om å rehabilitere et av pipeløpene som er tilgjengelig i leiligheten. Det må da installeres gjennomgående stålrør fra kjeller til tak.

Det er også et pipeløp ekstra i leilighetene over gangen for oss som kan rehabiliteres.

Spørsmålet er om det er noen av de andre leilighetene som kunne tenke seg å gjøre dette i fellesskap.

Det gjelder leilighetene:

Pipeløp 1: Sinead Wyer, Kristoffer Heian, Maria og Katja.

Pipeløp 2: Magne Furu, Marius Gjerset, Wollert Holst.

Vet ikke om oppgang B også har ubrukt pipeløp.

Styrets innstilling
Styret er positive til at leilighetene det angår går sammen for å restaurere pipeløp.

Forslag til vedtak

Leilighetene det angår innhenter anbud på restaurering av pipeløp

Styrets årsrapport

Hei,

Styrets årsrapport har til hensikt å være til informasjon for sameiere og beboere i sameiet om styrets arbeid. Styret består for tiden av styreleder Thomas Hagby og styremedlemmene Kristoffer Heian, Wollert Holst og Fredrik Thorsell(flyttet). Grunnet flere flyttinger ønsker styret å ha gjenvalg av styreleder, for å forhåpentligvis beholde kontinuitet i styret.

Fra forrige årsmøte har styret gjennomført tre styremøter hvor vi har tatt opp saker som tilkobling av brannluken i oppgang A, utbedre brannpålegg fra OBRE, innkreving av manglende betaling fra KUBIK, fjerning av tagging på fasaden, utbedre nedre del av fasaden, budsjettering og dugnadsplanlegging. Styret har også sett på bytte av forsikringsselskap for å få ned forsikringspremien, men så langt uten hell.

Saken mot KUBIK eiendom har stått relativt stille siden sist årsmøte. Sameiet og KUBIK inngikk et forlik om betaling av rundt 800 000kr, hvor sameiet fikk utbetalt 450 000kr i fjor sommer og de resterende 350 000kr skulle betales innen en angitt tid, den siste betalingen uteble og styret satte krav mot KUBIK som gikk til namsmann. KUBIK har flere søksmål mot seg fra flere kreditorer som står foran oss i køen for utbetaling fra eventuelle tvangssalg av eiendommer KUBIK har. Vi håper på det beste, men det er sannsynlig at vi ikke får betalt de 350 000kr KUBIK skylder oss. Det er ingen flere instanser å henvende seg til for oss i denne saken.

Det ble gjennomført både vår og høstdugnad i fjor, hvor fellesarealer i kjelleren ble tømt. Under årets vårdugnad ble bakgården rensket for ugress og ugresshemmende sand ble lagt mellom brosteinene.

Styret ser det nødvendig å regulere felleskostnadene grunnet økte kommunale avgifter (12,5%) og økt forsikringspremie (35%). Når og hvor mye vil styret komme tilbake til, per i dag har vi en solid egenkapital, så det er mulig vi kan vente til årskiftet med å regulere felleskostnadene.

Sommerfest i bakgården hvor alle beboere er invitert syntes Mille og jeg hadde vært veldig moro! Sender ut en melding i Facebookgruppen angående dato, sannsynligvis på sensommeren.

Med vennlig hilsen,

Thomas Hagby
Styreleder Sameiet Rosteds gate 2
tlf. 41 36 67 66

SAMEIET ROSTEDS GATE 2
ORG.NR. 975 680 355, KUNDENR. 4429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	597 072	477 660	0	627 000
Andre inntekter		0	119 738	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**597 072**	**597 398**	**0**	**627 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	0	0	-3 000
Styrehonorar	4	-15 000	0	0	-15 000
Regnskapsførerhonorar		-28 961	-27 503	0	-30 500
Konsulenthonorar	5	-36 043	-41 203	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-23 926	-44 981	0	-68 000
Forsikringer		-141 582	-116 104	0	-170 000
Kommunale avgifter	7	-155 084	-132 438	0	-175 500
Energi/fyring		-8 480	-9 535	0	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 732	-56 912	0	-30 000
Andre driftskostnader	8	-36 752	-509 949	0	-33 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-472 675**	**-938 625**	**0**	**-545 000**
DRIFTSRESULTAT		**124 397**	**-341 227**	**0**	**82 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 492	10 595	0	20 000
Finanskostnader	10	-84 505	-79 897	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-70 013**	**-69 302**	**0**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**54 384**	**-410 529**	**0**	**102 000**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-236 700
Udekket tap	0	-173 829
Reduksjon udekket tap	54 384	0

SAMEIET ROSTEDS GATE 2
ORG.NR. 975 680 355, KUNDENR. 4429

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	70
Kundefordringer	11	450 000	800 000
Forskuddsbetalte kostnader		35 413	24 323
Andre kortsiktige fordringer		0	27 066
Driftskonto OBOS-banken		453 331	121 291
SUM OMLØPSMIDLER		**938 778**	**972 750**
SUM EIENDELER		**938 778**	**972 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-119 445	-173 829
SUM EGENKAPITAL		**-119 445**	**-173 829**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 034 943	1 087 063
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 034 943**	**1 087 063**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 369	0
Leverandørgjeld		18 499	47 804
Påløpte renter		447	7 414
Påløpte avdrag		0	4 298
Annen kortsiktig gjeld	14	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 280**	**59 516**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**938 778**	**972 750**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Rosteds Gate 2

Thomas Gjersøe Hagby Kristoffer Løken Wollert Neumann Holst

Ulf Fredrik Thorssell

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	597 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**597 072**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-32 952
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 043**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 375
Kostnader dugnader	-6 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-23 926**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-103 181
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-51 087
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-155 084**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 987
Renhold ved firmaer	-31 368
Andre fremmede tjenester	-173
Bank- og kortgebyr	-2 224
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-36 752**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	67
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 216
SUM FINANSINNTEKTER	**14 492**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-84 505
SUM FINANSKOSTNADER	**-84 505**

NOTE: 11
KUNDEFORDRINGER

dringer	927714
Tap på krav	-477 714
SUM KUNDEFORDRINGER	**450 000**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13
OBOS-BANKE
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-1 139 135	
Nedbetalt tidligere	52 072	
Nedbetalt i år	52 120	
		-1 034 943
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 034 943**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROSTEDSGATE 2

Sameieravtale og vedtekter for sameiet Rosteds gate 2 , vedtatt på sameiermøte *årsmøtets dato* i medhold av Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983 nr. 7, endret sist 01.01.2018.

§ 1. Sameiet

Sameiet Rosteds gate 2, består av 7 boligseksjoner og 2 forretningsseksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10/1-96. Sameiets formål er å bestyre eiendommen Rosteds gate 2, gnr. 208, bnr. 560 og alt som måtte stå i forbindelse med denne.

Sameiet omfatter sameiere som representerer bolig- og næringsseksjonene med følgende sameierandeler :

Seksjon: Sameierandeler:

Forretningsseksjon/ boligseksjon 2: Inngang fra Rosteds gate - 110/1171

Forretningsseksjon/ boligseksjon 3: Inngang fra Rosteds gate - 75/1171

Boligseksjon 1, oppg. B, 1. etg. Syd 4-rom - 120/1171

Boligseksjon 4, Oppg. B, 2. etg. Syd 2-rom - 80/1171

Boligseksjon 5, Oppg. A, 2. etg. Hjørne 4-rom - 135/1171

Boligseksjon 6, Oppg. A, 2. etg. Vest 3-rom - 100/1171

Boligseksjon 7, Oppg. B, 3. etg. Syd 4-rom - 140/1171

Boligseksjon 8, Oppg. A, 3. etg. Hjørne 3-rom - 125/1171

Boligseksjon 9, Oppg. A, 3. etg. Vest 4-rom - 115/1171

Boligseksjon 10, Oppg. A, 4. etg. Loft 4-rom - 87/1171

Boligseksjon 11, Oppg. A, 4. etg. Loft 4-rom - 84/1171

§ 2. Sameiere

Hver sameier forplikter seg til å ta del i eiendommens drift, hver etter sin sameierandel. Sameieren plikter å medvirke til at driften av eiendommen skjer på en måte som ikke er til sjenanse for beboerne. Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal utlignes til et fast månedlig beløp som av sameiets styre oppstilles i et budsjett.

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2

Beløpet fordeles på sameierne i henhold til sameierandelene og betales forskuddsvis. Hver sameier har det fulle og hele ansvar for innvendig vedlikehold av den seksjon vedkommende eier, slik at seksjonen holdes i god og forsvarlig stand.

Hver sameier har plikt til å la seg velge til styret, men kan etter en periode i styret, kreve seg fritatt for den etterfølgende periode.

§ 3. Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Sameierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) innkalles med 2 ukers varsel på etterrettelig måte og skal avholdes innen utgangen av mai måned hvert år. Innkallingen skal nevne de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Ønsker en sameier at sameiermøtet skal behandle en sak, skal dette skriftlig være alle sameiere i hende, senest 7 dager før sameiermøtet skal avholdes.

Årsmøtet velger hvert år med vanlig flertall et styre med min. 3 sameiere, slik at det hvert år velges et styremedlem for 3 år. Et av styremedlemmene velges til leder.

Budsjettet skal sendes ut i innkallingen og behandles på sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall avsette et styremedlem før tiden og velge nytt styremedlem for resten av valgperioden. På sameiermøte kan en sameier møte med fullmakt fra inntil 2 andre sameiere.

Sameiets årsmøte skal, i tillegg til overnevnte, behandle følgende punkter:

*Godkjennelse av årsmelding

*Godkjennelse av årsregnskap

*Ansvarsfrihet for styret

*Budsjett med inntekter og utgifter for kommende regnskapsperiode

*Anvendelse av mulig overskudd eller dekning av mulig underskudd

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med en ukes varsel for behandling av saker som ikke kan utsettes og som er nevnt i innkallingen. For at ekstraordinært sameiermøte skal kunne innkalles, må dette enten besluttes av styret eller begjæres skriftlig av minst 2 sameiere. Et ekstraordinært sameiermøte kan ikke fravike eller endre denne sameieravtale.

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2

§ 4. Styret

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets avgjørelser og må forelegge sameiermøtet alle saker av viktighet, især saker som belaster sameiet økonomisk (jfr §6). Styret kan ikke avhende fast eiendom, inngå avtaler om bortleie av deler av eiendommen og lignende.

Styret er ansvarlig for at det fortløpende føres ordentlig regnskap for sameiet. Årsregnskap sendes alle sameiere sammen med innkalling til årsmøte.

Viser det seg vanskelig å få sameiere til å sitte i styret, kan sameiermøtet ansette en forretningsfører.

Blir en sameier forhindret i å delta i styret, skal en annen sameier velges for resten av valgperioden.

Styret skal føre referat fra sine møter. Styrets avgjørelser kan innbringes for sameiermøtet når minst 3 sameiere krever det.

§ 5. Regnskap

Regnskapet skal omfatte samtlige utgifter vedrørende:

*Drift

*Skatter

*Offentlige avgifter

*Renter og avdrag på lån som hviler på sameiet

*Forsikringer

*Vedlikehold

*Administrasjon etc.

§ 6. Sameiets ansvarsområde

Større utvendige arbeider kan kun igangsettes på grunnlag av avgjørelse med minst 3/4 flertall i sameiermøte.

Innvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer i en seksjon regnes som innvendig vedlikehold, jfr. § 2.

Det påpekes her at enhver ytre forandring (f.eks. skifte til vinduer med annet utseende) skal byggemeldes.

Innsendelse av byggemelding kan bare gjøres med styrets underskrift. Ved malerarbeider utvendig eller i

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2

fellesarealer skal fargen godkjennes av styret. Maling av utvendige murvegger skal kun utføres med silikatmaling og utføres av en styret godkjenner.

Utvendig vedlikehold skal foretas kontinuerlig slik at akkumulert vedlikehold ikke må gjennomføres og belastes over en uforholdsmessig kort tid. Sameiermøtet skal på grunnlag av styrets innstilling sørge for at husleien settes i forhold til forventede utgifter, behov for ytre vedlikehold og nødvendige avsetninger, samt i overensstemmelse med lovgivingen.

Utgifter i forbindelse med fellesområder skal utliknes etter sameierandelene, eller belastes sameiets drift.

§ 7. Pantsettelse

Sameiet forbeholder seg panterett for kr 50.000,- for seksjonseierens eventuelle udekkede forpliktelser overfor sameiet til enhver tid. Sameiets sikkerhet skal ha prioritet etter seksjonseiernes egne pantsettelser, etter 80 % av seksjonens verditakst. Sameierne skal medvirke til at den forbeholdte panterett utvides når behov foreligger p.g.a. inflasjon.

§ 8. Fremleie

Ved salg og utleie av seksjoner skal sameier informere styret om navnet på ny eier eller leietaker.

Fremleie kan bare skje med styrets samtykke, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Et samtykke gjelder for 1 år.

Styret skal gi fornyet samtykke med mindre det foreligger saklig grunnlag for avslag (jfr. eierseksjonsloven §12).

§ 9. Sameieravtalen

Denne avtale er til enhver tid underordnet gjeldene lov om eierseksjoner og kan bare endres ved enstemmighet blant sameierne. Oppstår problemer som ikke er forutsett i denne avtale og som må løses for at sameiet skal kunne fungere på en normal måte, kan sameiermøtet med 3/4 flertall beslutte å be justitiarius ved Oslo byrett eller den han måtte utpeke, å oppnevne en voldgiftsrettsmann til å foreta nødvendige endringer i sameieravtalen. Endringene skal ikke berøre noen sameiers fundamentale rettigheter.

§ 10. Innboforsikring

Enhver seksjonseier må besørge innboforsikring i den enkelte seksjon. Dersom slik forsikring mangler, kan ikke krav

under noen omstendighet gjøres gjeldende mot sameiet.

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 4429 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSTEDS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Hagby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristoffer Heian og Wollert Neumann Holst er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Maria Ludvigsen

☐ Maria Ludvigsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Maria Ludvigsen

☐ Mats Amundsen

☐ Thomas Hagby

Sak 7 Oppdatering av vedtekter

Godkjenne forslag til oppdaterte vedtekter

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Restaurering av pipeløp

Leilighetene det angår innhenter anbud på restaurering av pipeløp

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Rosteds Gate 2

Organisasjonsnummer: 975680355
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Thorssell
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Linda Lien og Kristoffer Heian er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap , se vedlegg.

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 15.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hagby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Hagby

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Thorssell (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Thorssell

Styremedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Heian (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Heian

Styremedlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Wollert Neumann Holst (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Wollert Neumann Holst

7. Manglende betaling av loft

Fremmet av: Torunn Berg Furu

Det er kommet meg for øre at en stor del av salgssummen på 1.8 mill. fortsatt ikke er innbetalt fra Kubik Eiendom AS. Ber derfor om at det ved innkalling til årsmøte blir vedlagt en oppdatert spesifikasjon på hva som er innbetalt og hva som mangler og hvilke tiltak som blir foretatt for å få betalt utestående og når.

Eier av seksj. 5-Torunn Berg Furu

Styrets innstilling
Hej,

Tack för inspel till punkt under årsmöte!

Som jag förklarade för eier till sektion 5 per telefon, har vi fått en mäklingsdom i Oslo Tingrett. Eftersom detta har varit huvudfokus till styrelsen de sista två åren, och berör alla i vår sameie, kommer det här en förklaring runt saken.

Sameiet fick den 14/2-2024 en mäklingsdom, här slås det fast att vi får utbetalt 800 000 från Kubik Eiendom. 350 000 av dessa har redan betalats, och resterande (450 000) skall vara på vår advokats klientkonto 31/7-2024.

Vi har i tillägg fått utbetalt 500 000 direkt av Christer på Kubik Eiendom under 2022, enligt överenskommelse med tidigare styrelse. Detta för att betala utgifter kopplat till arbete med brandsäkerhet (OBRE), samt utgifter vid salg av loft. Detta framkommer av dokument (uppgörsschema) från Nordvik Eiendom.

Vid mäkling i Oslo Tingrett, var utgångspunkten till Kubik Eiendom att de var skyldiga sameiet 200-300 000. Detta begrundar de med att det genomförts extra arbeten för sameiet, som skall avräknas köpesumma på 1,8milj. Som grundlag för denna summa, lägger de fram diverse fakturor från underleverantörer.

Avgörande för styrelsens beslut om att godta mäklingsdom, var följande punkter:

1) Mäklingsdom kan inte överklagas.

Det vill säga, att vi får stoppat Kubik Eiendoms taktik med att utsätta betalning, där en överklagan hade dragit ut betalning i minst ett år till. Sameiet hade också varit tvungen att finansiera advokatkostnader, något som vi inte hade fått återbetalt från vår forsikring (maxbelopp 400 000). Fram till nu, har 80% av våra advokatkostnader blivit refunderade av vår forsikring.

2) Det är helt upp till domaren vid en tingrettsförhandling, att tolka framlagda bevis.

Domaren och vår advokat bedömde att vi i bästa fall, hade fått 1-1,1milj, men att tingretten då måste gå helt på vår linje. Detta är ett chansspel, och väger inte upp riskerna vid överklagan och advokatkostnader. Går domaren på Kubik Eiendoms framlagda fakturor, får vi utbetalt maximalt 300 000.

3) Ekonomi till Kubik Eiendom.

Vi kan inte finna några tillgångar, enbart skulder, vid analys av Kubik Eiendom. Detta innebär att risken finns att Kubik går konkurs, innan sameiet fått någon utbetalning. De har några projekt som är osålt, som gör att de måste drifta vidare tills dessa är sålda. Efter detta, är det ingen som vet vad som händer med Kubik Eiendom.

Mvh

Fredrik Thorssell

Styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Sakslisten til årsmøtet må inneholde forespurt spesifikasjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROSTEDSGATE 2

Sameieravtale og vedtekter for sameiet Rosteds gate 2 , vedtatt på sameiermøte 17.juni 1996 i medhold av Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983 nr.7, endret sist 13. mars 2001.

§ 1. Sameiet
Sameiet Rosteds gate 2, består av 7 boligseksjoner og 2 forretningsseksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10/1-96. Sameiets formål er å bestyre eiendommen Rosteds gate 2, gnr. 208, bnr. 560 og alt som måtte stå i forbindelse med denne.
Sameiet omfatter sameiere som representerer bolig- og næringsseksjonene med følgende sameierandeler :

Seksjon: Sameierandeler:

Forretningsseksjon/ boligseksjon 2: Inngang fra Rosteds gate - *110/1000*

Forretningsseksjon/ boligseksjon 3: Inngang fra Rosteds gate - *75/1000*

Boligseksjon 1, oppg. B, 1. etg. Syd 4-rom - *120/1000*

Boligseksjon 4, Oppg. B, 2. etg. Syd 2-rom - *80/1000*

Boligseksjon 5, Oppg. A, 2. etg. Hjørne 4-rom - *135/1000*

Boligseksjon 6, Oppg. A, 2. etg. Vest 3-rom - *100/1000*

Boligseksjon 7, Oppg. B, 3. etg. Syd 4-rom - *140/1000*

Boligseksjon 8, Oppg. A, 3. etg. Hjørne 3-rom - *125/1000*

Boligseksjon 9, Oppg. A, 3. etg. Vest 4-rom - *115/1000*

§ 2. Sameiere
Hver sameier forplikter seg til å ta del i eiendommens drift, hver etter sin sameierandel. Sameieren plikter å medvirke til at driften av eiendommen skjer på en måte som ikke er til sjenanse for beboerne. Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal utlignes til et fast månedlig beløp som av sameiets styre oppstilles i et budsjett.
Beløpet fordeles på sameierne i henhold til sameierandelene og betales forskuddsvis. Hver sameier har det fulle og hele ansvar for innvendig vedlikehold av den seksjon vedkommende eier, slik at seksjonen holdes i god og forsvarlig stand.
Hver sameier har plikt til å la seg velge til styret, men kan etter en periode I styret, kreve seg fritatt for den etterfølgende periode.

§ 3. Sameiermøte
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.
Sameierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Ordinært sameiermøte (årsmøte) innkalles med 2 ukers varsel på etterrettelig måte og skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Innkallingen skal nevne de saker som skal behandles på sameiermøtet.
Ønsker en sameier at sameiermøtet skal behandle en sak, skal dette skriftlig være alle sameiere i hende, senest 7 dager før sameiermøtet skal avholdes.

Årsmøtet velger hvert år med vanlig flertall et styre med min. 3 sameiere, slik at det hvert år velges et styremedlem for 3 år. Et av styremedlemmene velges til leder.

Budsjettet skal sendes ut i innkallingen og behandles på sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall avsette et styremedlem før tiden og velge nytt styremedlem for resten av valgperioden. På sameiermøte kan en sameier møte med fullmakt fra inntil 2 andre sameiere.

Sameiets årsmøte skal, i tillegg til overnevnte, behandle følgende punkter:

*Godkjennelse av årsmelding
*Godkjennelse av årsregnskap
*Ansvarsfrihet for styret
*Budsjett med inntekter og utgifter for kommende regnskapsperiode
*Anvendelse av mulig overskudd eller dekning av mulig underskudd

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med en ukes varsel for behandling av saker som ikke kan utsettes og som er nevnt i innkallingen. For at ekstraordinært sameiermøte skal kunne innkalles, må dette enten besluttes av styret eller begjæres skriftlig av minst 2 sameiere.
Et ekstraordinært sameiermøte kan ikke fravike eller endre denne sameieravtale.

§ 4. Styret
Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets avgjørelser og må forelegge sameiermøtet alle saker av viktighet, især saker som belaster sameiet økonomisk (jfr §6). Styret kan ikke avhende fast eiendom, inngå avtaler om bortleie av deler av eiendommen og lignende.
Styret er ansvarlig for at det fortløpende føres ordentlig regnskap for sameiet. Årsregnskap sendes alle sameiere sammen med innkalling til årsmøte.
Viser det seg vanskelig å få sameiere til å sitte i styret, kan sameiermøtet ansette en forretningsfører.
Blir en sameier forhindret i å delta i styret, skal en annen sameier velges for resten av valgperioden.
Styret skal føre referat fra sine møter. Styrets avgjørelser kan innbringes for sameiermøtet når minst 3 sameiere krever det.

§ 5. Regnskap
Regnskapet skal omfatte samtlige utgifter vedrørende:

*Drift
*Skatter
*Offentlige avgifter
*Renter og avdrag på lån som hviler på sameiet
*Forsikringer
*Vedlikehold
*Administrasjon etc.

§ 6. Sameiets ansvarsområde
Større utvendige arbeider kan kun igangsettes på grunnlag av avgjørelse med minst 3/4 flertall i sameiermøte.
Innvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer i en seksjon regnes som innvendig vedlikehold, jfr. § 2.
Det påpekes her at enhver ytre forandring (f.eks. skifte til vinduer med annet utseende) skal byggemeldes. Innsendelse av byggemelding kan bare gjøres med styrets underskrift. Ved malerarbeider utvendig eller i fellesarealer skal fargen godkjennes av styret. Maling av utvendige murvegger skal kun utføres med silikatmaling og utføres av en styret godkjenner.
Utvendig vedlikehold skal foretas kontinuerlig slik at akkumulert vedlikehold ikke må gjennomføres og belastes over en uforholdsmessig kort tid. Sameiermøtet skal på grunnlag av styrets innstilling sørge for at husleien settes i forhold til forventede utgifter, behov for ytre vedlikehold og nødvendige avsetninger, samt i overensstemmelse med lovgivingen.
Utgifter i forbindelse med fellesområder skal utliknes etter sameierandelene, eller belastes sameiets drift.

§ 7. Pantsettelse
Sameiet forbeholder seg panterett for kr 50.000,- for seksjonseierens eventuelle udekkede forpliktelser overfor sameiet til enhver tid. Sameiets sikkerhet skal ha prioritet etter seksjonseiernes egne pantsettelser, etter 80 % av seksjonens verditakst. Sameierne skal medvirke til at den forbeholdte panterett utvides når behov foreligger p.g.a. inflasjon.

§ 8. Fremleie
Ved salg og utleie av seksjoner skal sameier informere styret om navnet på ny eier eller leietaker.
Fremleie kan bare skje med styrets samtykke, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Et samtykke gjelder for 1 år. Styret skal gi fornyet samtykke med mindre det foreligger saklig grunnlag for avslag (jfr. eierseksjonsloven §12).

§ 9. Sameieravtalen
Denne avtale er til enhver tid underordnet gjeldene lov om eierseksjoner og kan bare endres ved enstemmighet blant sameierne. Oppstår problemer som ikke er forutsett i denne avtale og som må løses for at sameiet skal kunne fungere på en normal måte, kan sameiermøtet med 3/4 flertall beslutte å be justitiarius ved Oslo byrett eller den han måtte utpeke, å oppnevne en voldgiftsrettsmann til å foreta nødvendige endringer i sameieravtalen. Endringene skal ikke berøre noen sameiers fundamentale rettigheter.

§ 10. Innboforsikring
Enhver seksjonseier må besørge innboforsikring i den enkelte seksjon. Dersom slik forsikring mangler, kan ikke krav under noen omstendighet gjøres gjeldende mot sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR ROSTEDSGATE 2

Oppdatert 22. august, 2013.

Trappevask:

* Det er ansatt en person til å ta trappevasken hver 14.dag.
Utført trappevask skal kvitteres med dato på en liste på kjellerdøren i oppgang. Per dags dato er det Vasile Foca (Magne O. Furus leietager) som utfører trappevasken.

Loft:

* Taklukene på loftet skal ikke stå åpne. Dette fordi det blir vått når det regner, duene flyr inn og skiter ned overalt. Vær snill å lukke takvinduet eller gi beskjed til vaktmester dersom dere ser at det står åpent.
* Det er ikke anledning til å sette fra seg ting utenfor bodene og dersom det er noe i boden skal denne være låst. Gjenstander som står i fellesområdene på både loftet og i kjeller vil bli fjernet uten forvarsel. (se Brannsikring, punkt 4)

Brannsikring:

* Alle boliger skal ha slokkeutstyr. Det kan enten være husbrannslange eller håndslokker (minimum effekt 21A). Det er eieren av boligen som har ansvaret for å montere slokkeutstyr. Utstyret skal være synlig, lett tilgjengelig og vedlikeholdt.
* Alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler. Dersom boligen er stor, eller består av flere etasjer, bør den ha flere røykvarslere. Plasseringen er svært viktig for hvor raskt røykvarsleren oppdager røyk. Røykvarslerne bør monteres i nærheten av trapper og i rømningsveier, på høyeste punkt i taket og minimum 50 centimeter fra vegg (følg monteringsanvisningen). Røykvarslerne skal kunne høres tydelig på alle soverom med døren lukket. Dersom du har flere røykvarslere i boligen, bør de være seriekoblet, det vil si at de varsler samtidig.
* Dører til loft og kjeller er branndører, dvs. dersom det skulle brenne, skal disse forsinke brannen i 60 minutter. MEN - det er da forutsatt at døren er lukket! Dørpumpene som lukker dører skal derfor ikke koples ut. Dørpumper fungerer dårligere i kaldt vær, påse at port- og oppgangsdører går i lås når det er kaldt vær.
* Loft og oppganger er rømningsveier i tilfelle brann. Det betyr at det ikke er tillatt å sette sykler eller annet i oppgangen, det gjelder også trappa mellom tredje etasje og loftet. Dersom det blir brann i en oppgang, skal det være mulig å gå over loftet og ut den andre oppgangen. I en tenkt situasjon hvor det brenner, er det meget sannsynlig at oppgangen er mørklagt eller røykfylt, da sier det seg selv at rømningsveiene må være frie. Likedan skal loftet og kjeller være fritt for gjenstander.

Vinduer i trappeoppgang:

* Dersom noen åpner et vindu i trappeoppgangen har personen også ansvaret for å lukke det igjen. Dersom det står åpent i utide (les regn og kulde) kan vinduet bli ødelagt. Dette er ikke vanlige vinduer som lett kan erstattes, så det er viktig å kun lufte når det er behov og huske å lukke vinduene igjen etter lufting.

Søppel:

* Det er en søppelkasse for mat-, plast og restavfall (dvs. grønne, blå og hvite plastposer) . Kapasiteten for restavfall er dimensjonert for å ta normalt husholdningsavfall fra leilighetene og at beboerne sorterer og komprimerer sitt søppel. Husk å knyte plastposene godt igjen.
NB. Dersom søppelkassene er fulle, må søppelet ikke legges igjen på gulvet i søppelboden, men bringes tilbake i leiligheten inntil det er plass i søppelkassen. IKKE kast i papirkassene. (se Søppel punkt 2)
*De to andre søppelkassene er for papir. Det må IKKE legges annet enn papir i disse. Renovasjonsarbeidere kan nekte å ta med seg avfallet, dersom det ikke er kildesortert på riktig måte.
- Lysrør og lyspærer kan leveres på Kiwi.
- Flasker og glass kan leveres på Kiwi, eller i gjenbruksstasjonen ovenfor Rostedsgate 6.
- Hermetikk og metall kan leveres i gjenbruksstasjonen ovenfor Rostedsgate 6.
- Brukbare klær og sko kan leveres i klescontainer ovenfor Rostedsgate 6.
- Annet avfall kan leveres gratis på gjenbruksstasjonen i Brobekkveien.

Sykkelparkering:
* Det er en fin sykkelparkering i bakgården, men beboere oppfordres likevel til å sette sykler som ikke er i daglig bruk i sin egen bod. Der står de tryggere og ruster mindre.

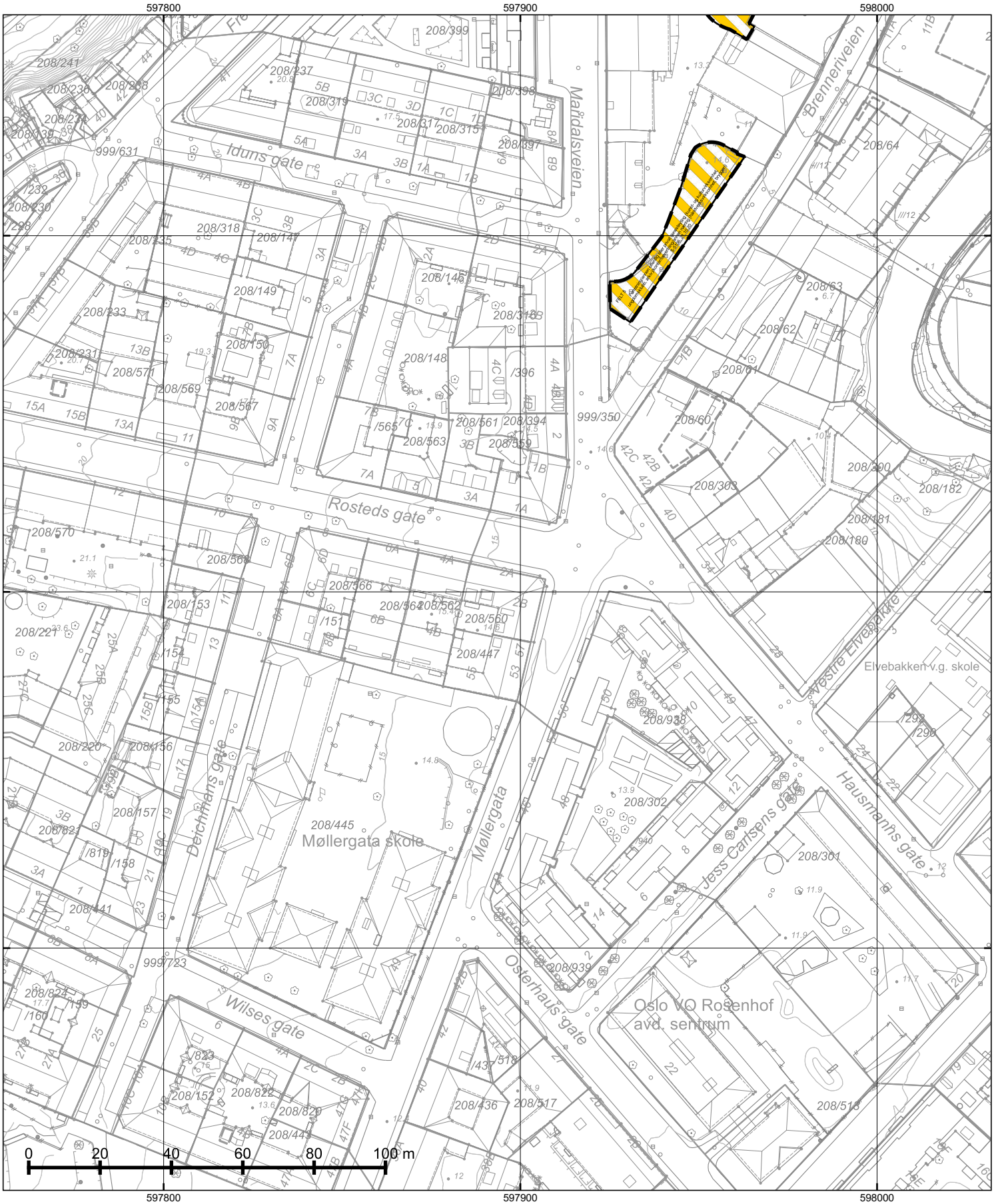
Gårdsrom:
* Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt.
* Alle plikter å verne om blomster, plener, busker, trær og andre ytre anlegg.

Hundehold:
* Det er ikke tillatt med hundehold uten tillatelse fra styret.

Låsing av dører:
* Porten, dører til oppganger, kjeller og loft **skal alltid være låst.** Slipp bare inn deres egne gjester. Med felles gårdsrom er det spesielt viktig å passe på at oppgangene holdes låst.
* Dersom ting ikke fungerer: Meld fra til vaktmester og/ eller styret.
Fredensborg er som andre tett befolkede områder, ubudne gjester tar seg lettere inn gjennom ulåste dører.

Vis hensyn:
* Respekter naboene dine!
Alminnelige husregler forlanger ro mellom kl. 22.00 og 06.00
Husk at dere ikke bare har naboer under eller over, det er fullt mulig å plage naboen ved siden av også.
Styret er kjent med at det inngås avtaler leilighetene i mellom - men dette må i så fall avtales med alle de berørte parter. Dersom en beboer klager, blir konsekvensen at de vanlige reglene må håndheves uten unntak.

*Før en skriftlig klage sendes, anbefales det å gi muntlig beskjed/ advarsel til leietager/seksjonseier. Om dette ikke hjelper, skal skriftlig klage gis.
* Alle klager på beboere skal gis skriftlig til leietagere og seksjonseier, med kopi til styret. Dette for at styret skal ha en oversikt over hvilke beboere som er gjengangere for klager.
*Er det gitt 2 skriftlige advarsler, skal styret og seksjonseier møtes for å diskutere mislighold. Blir den 3. gitt, kan styret kreve oppsigelse av leieforholdet.
* Bruk av bakgården er bare hyggelig, men rydd opp etter deg! Vask grillen om du har lånt den, og bruk askebeger om du røyker. Bakgården skal være ryddig og fri for søppel til enhver tid. Du som røyker: Vis hensyn, følg med hvor sigarettrøyken tar veien. Den kan sive inn gjennom åpne vinduer og forårsake dårlig innemiljø for de som bor der.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

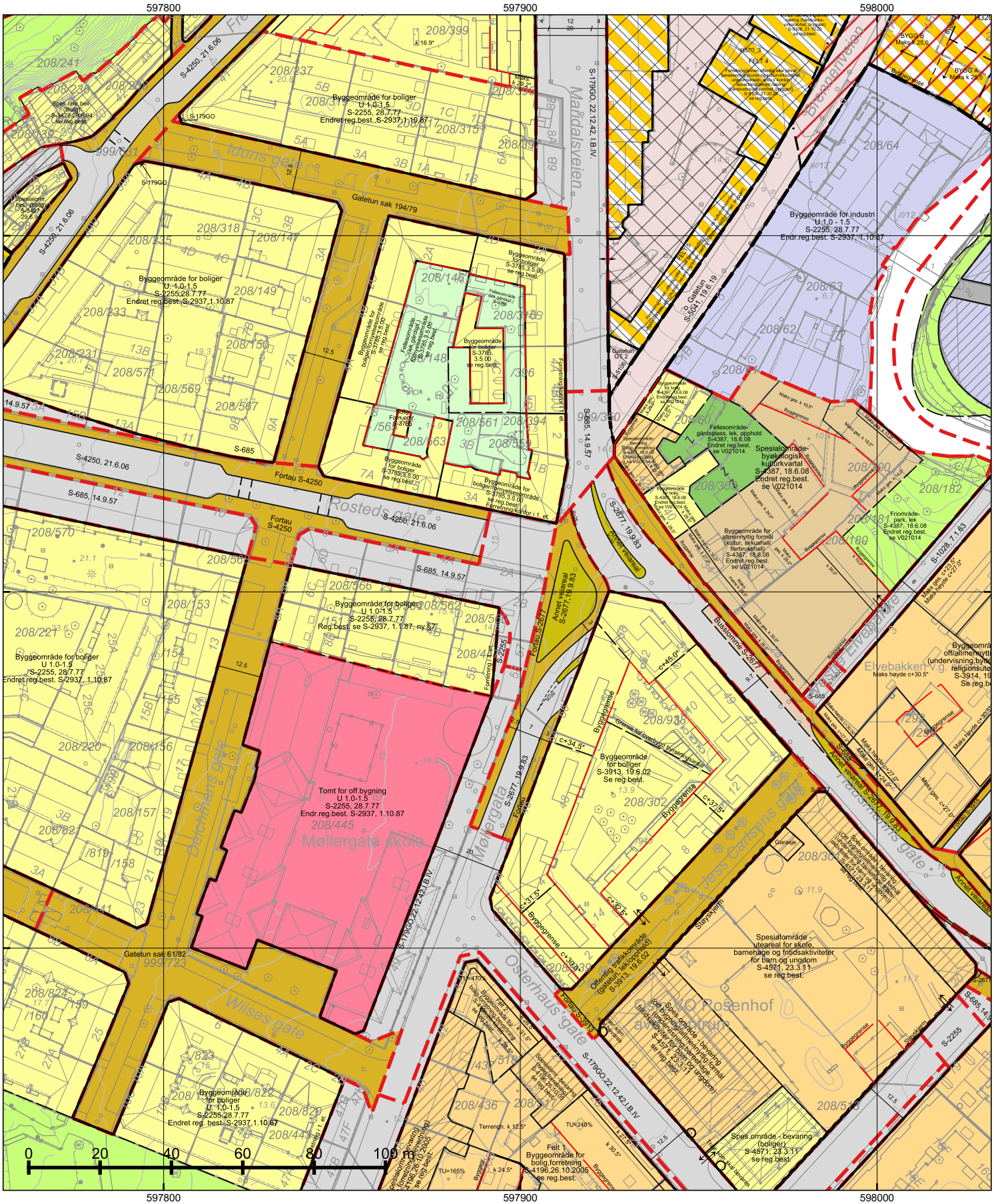
Reguleringskart

– 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.

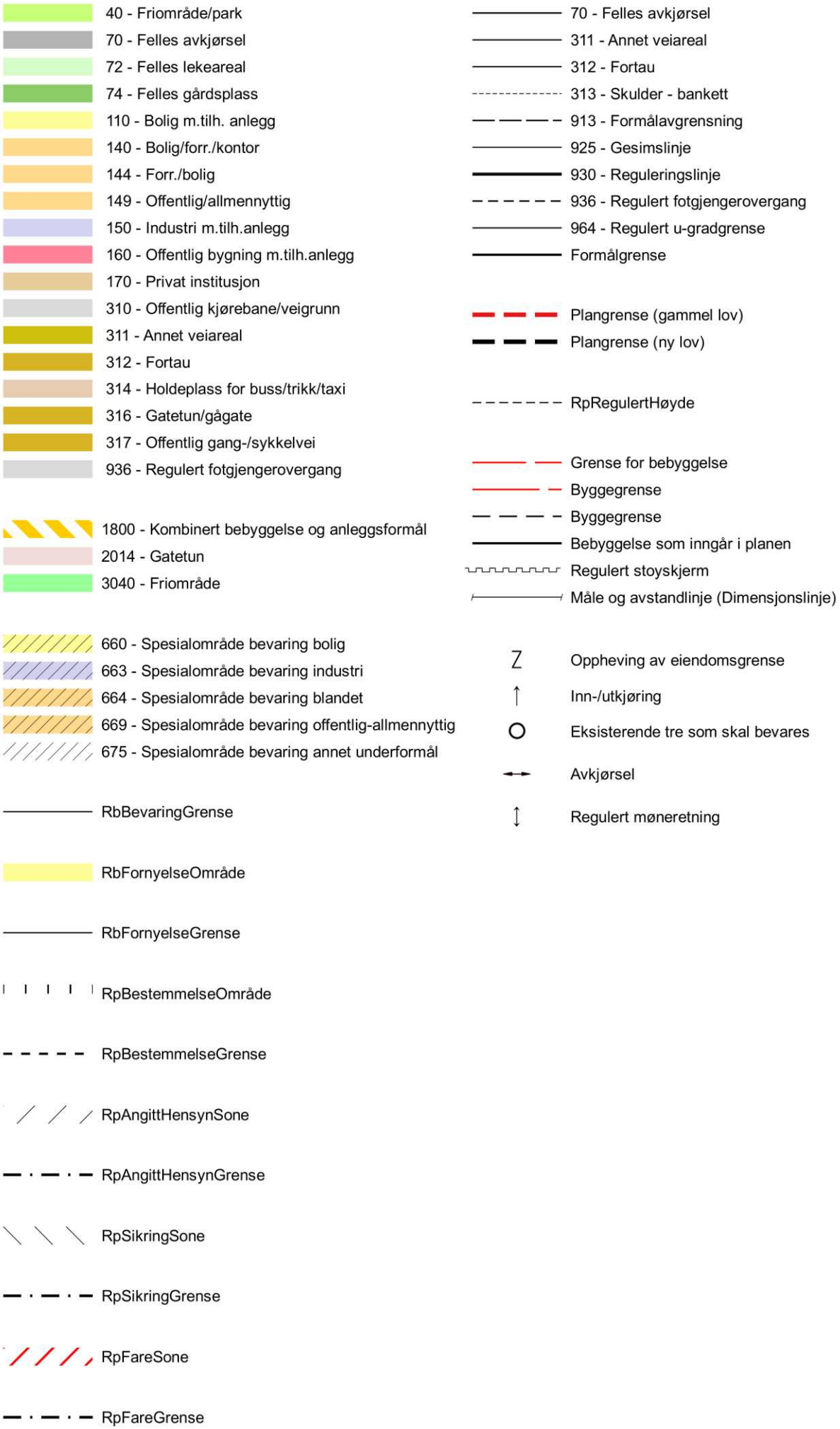
PlottID/Best.nr: 151581/ 86524857
Adresse: Rosteds gate 2
Gnr/Bnr: 208/560
Deres ref.:
Kommentar:

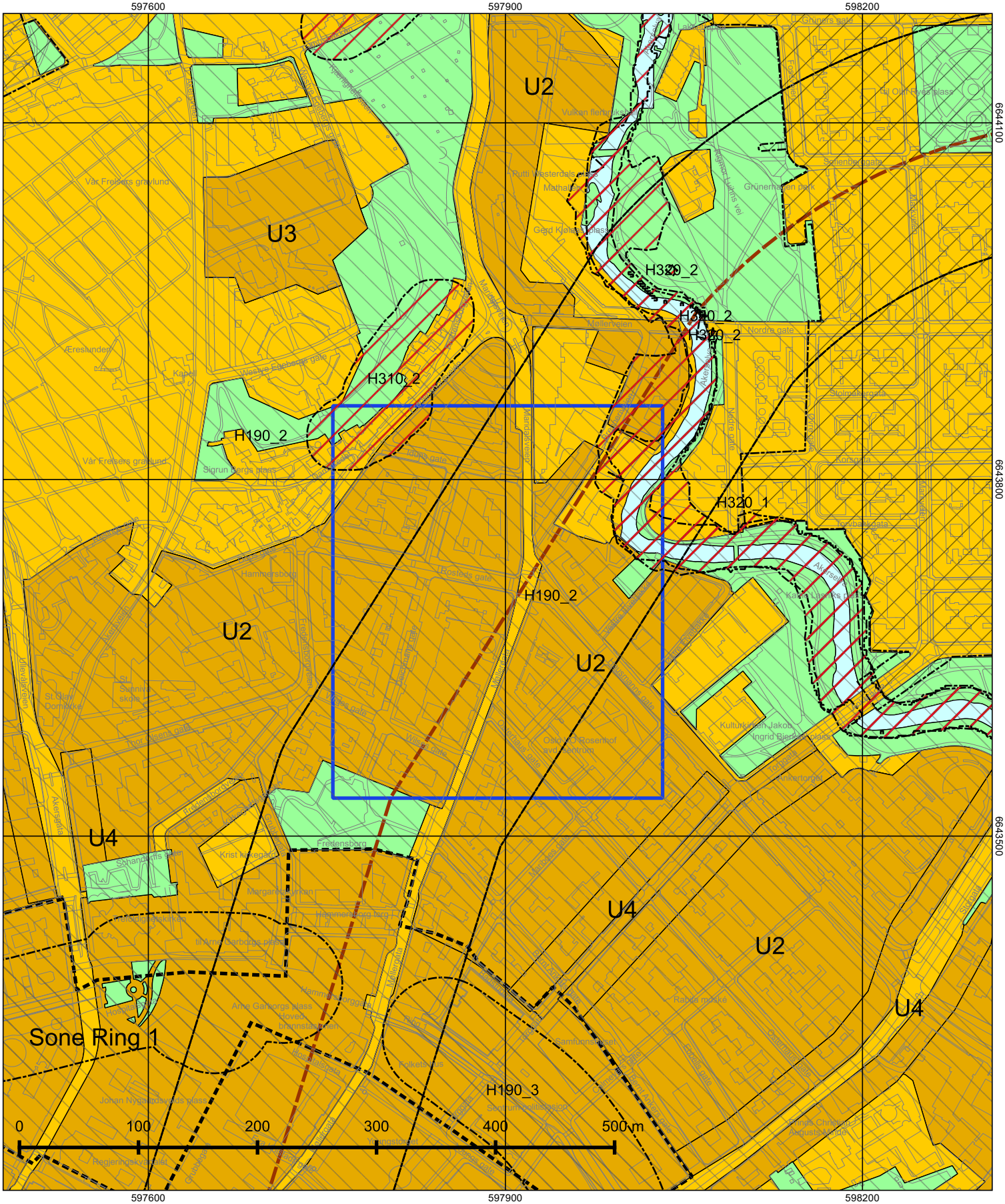
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597800
597900
598000
6643800
6643700
6643600
Møllergata skole
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
208/445
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.1.87, ny S7
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3785, 3.5.00
se reg.best.
Byggeområde for industri
U 1.0 -1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde-
byøkologisk
kulturkvartal
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Fellesområde-
gårdsplass, lek, opphold
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Byggeområde for
allmennyttig formål
(kultur, sirkushall/
flerbrukshall)
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Friområde-
park, lek
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Spesialområde -
uteareal for skole,
barnehage og fritidsaktiviteter
for barn og ungdom
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Spes.område - bevaring
(boliger)
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Offentlig trafikkområde
(gateun, fotgjengerfelt)
S-3913, 19.6.02
Annet veiareal
S-2677, 19.9.83
Fortau S-4250
Fortau S-2677
Gatetun sak 194/79
Gatetun sak 61/82
Maridalsveien
Rosteds gate
Møllergata
Wilses gate
Osterhaus gate
Jess Carlsens gate
Prinsessens gate
Elvebakken
Bjølsenveien
Brennerivn.
Fortau S-3913
S-179GO 22.12.42, I.B.IV.
S-4250, 21.6.06
S-685, 14.9.57
S-179GO
S-4196
S-2555
S-2677, 19.9.83
S-3913, 19.6.02
S-4387, 18.6.08
S-4571, 23.3.11
S-3914, 19.6.02
S-3785, 3.5.00
S-4196, 26.10.2005
S-4387, 18.6.08
S-3914, 19.6.02
S-4571, 23.3.11

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151581/86524857
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Andreas Bakke
ROSTEDS GATE 2B

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524857
8928296

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 560

Vi viser til bestilling av 20260112 for ROSTEDS GATE 2B.

GNR. 208 BNR. 560

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.1877.

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

402 m²

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

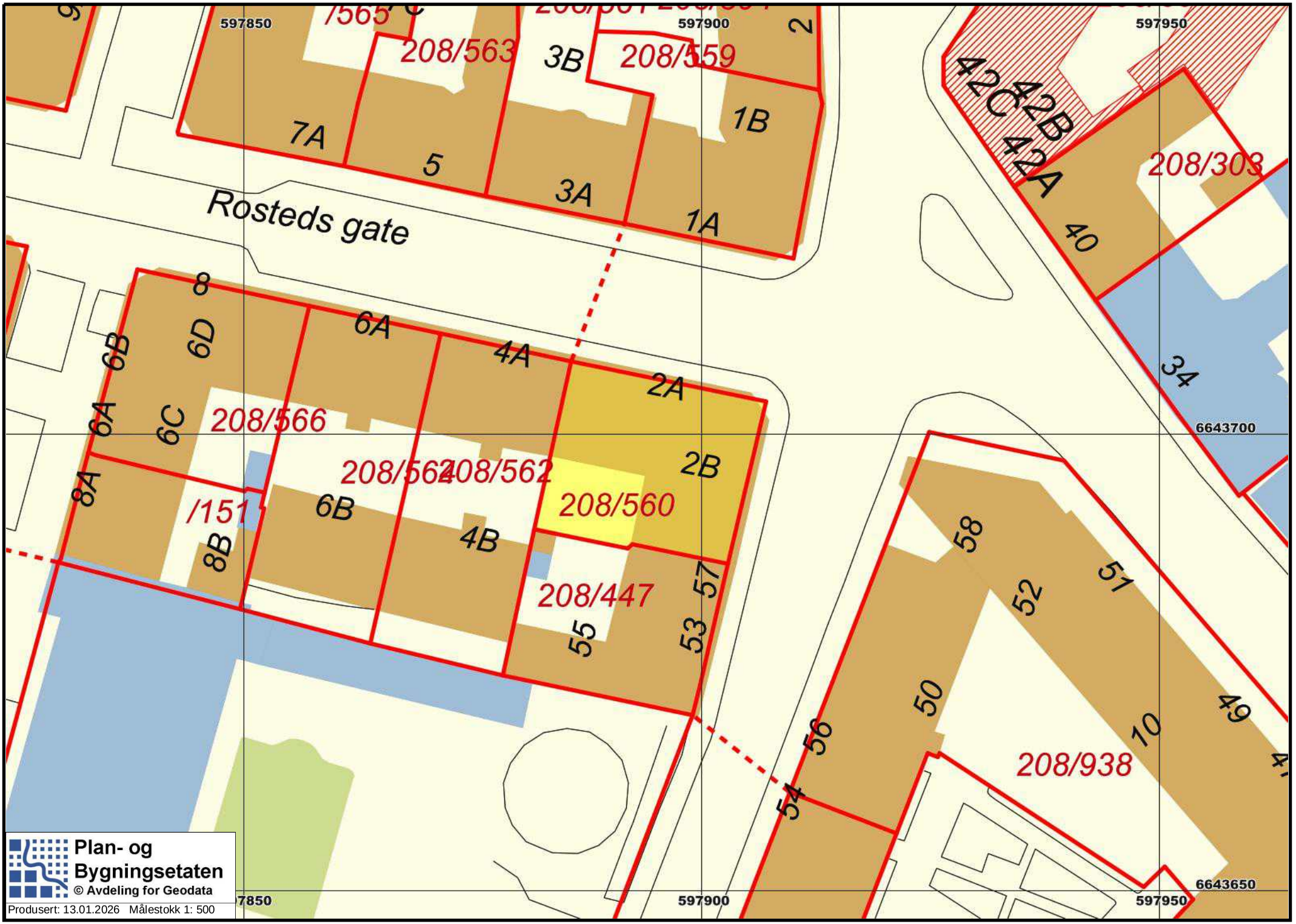
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

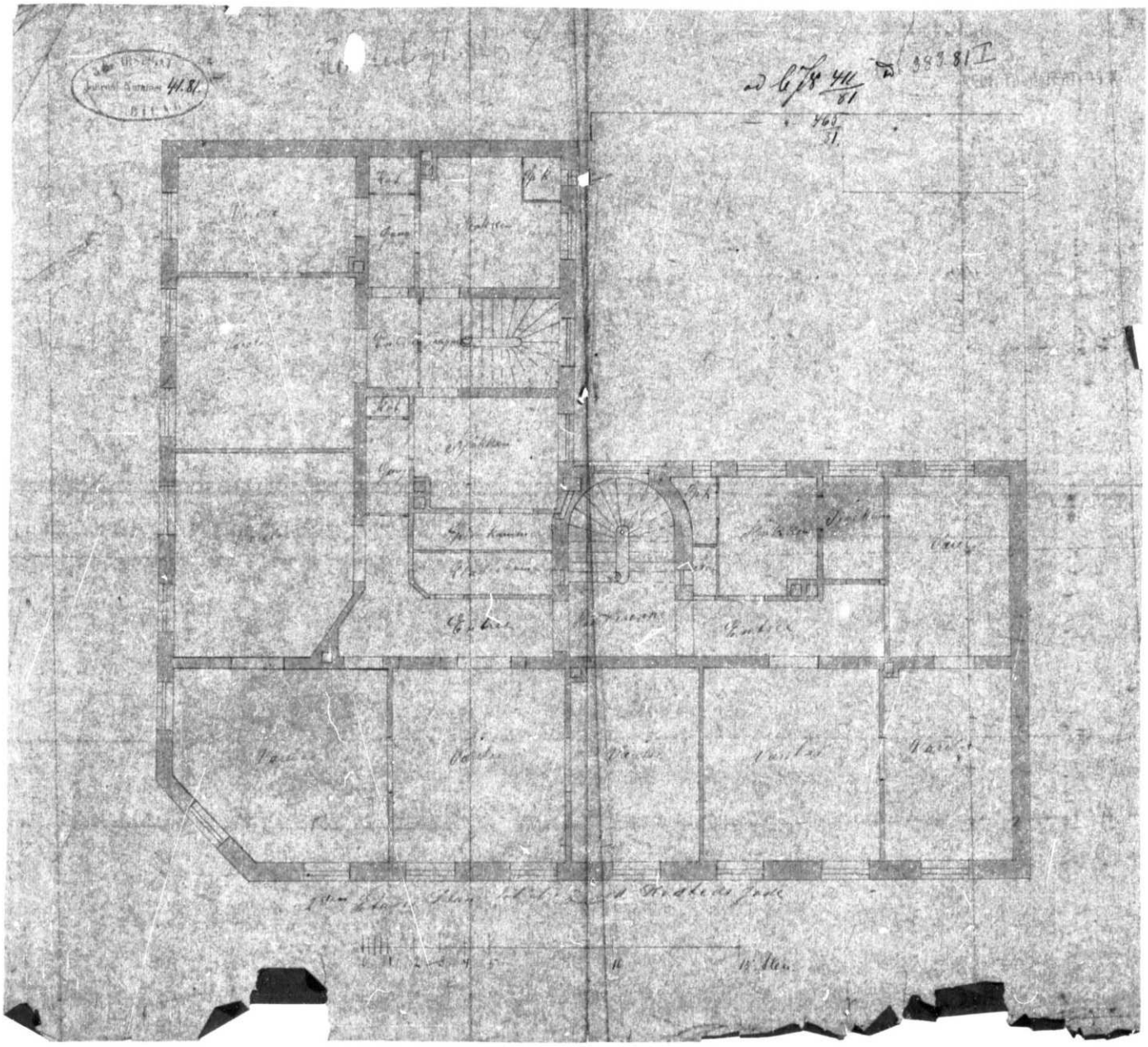
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 500



30 INSTRUX
Journal No. 44. 81
5. BILAG

GB. 411-465.
81

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 2.

ved Kastelsgade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 515 □"

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 204 □"

Bygningens Bestemmelse (§ 70) til Beboelsesbygning og til Udhusbygning

Angaaende de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Beboelsesbygningen 19' og
Udhusbygningen 5' høi

Etagernes Antal: Beboelsesbygningen 3 og Udhusbygningen 1 Etage

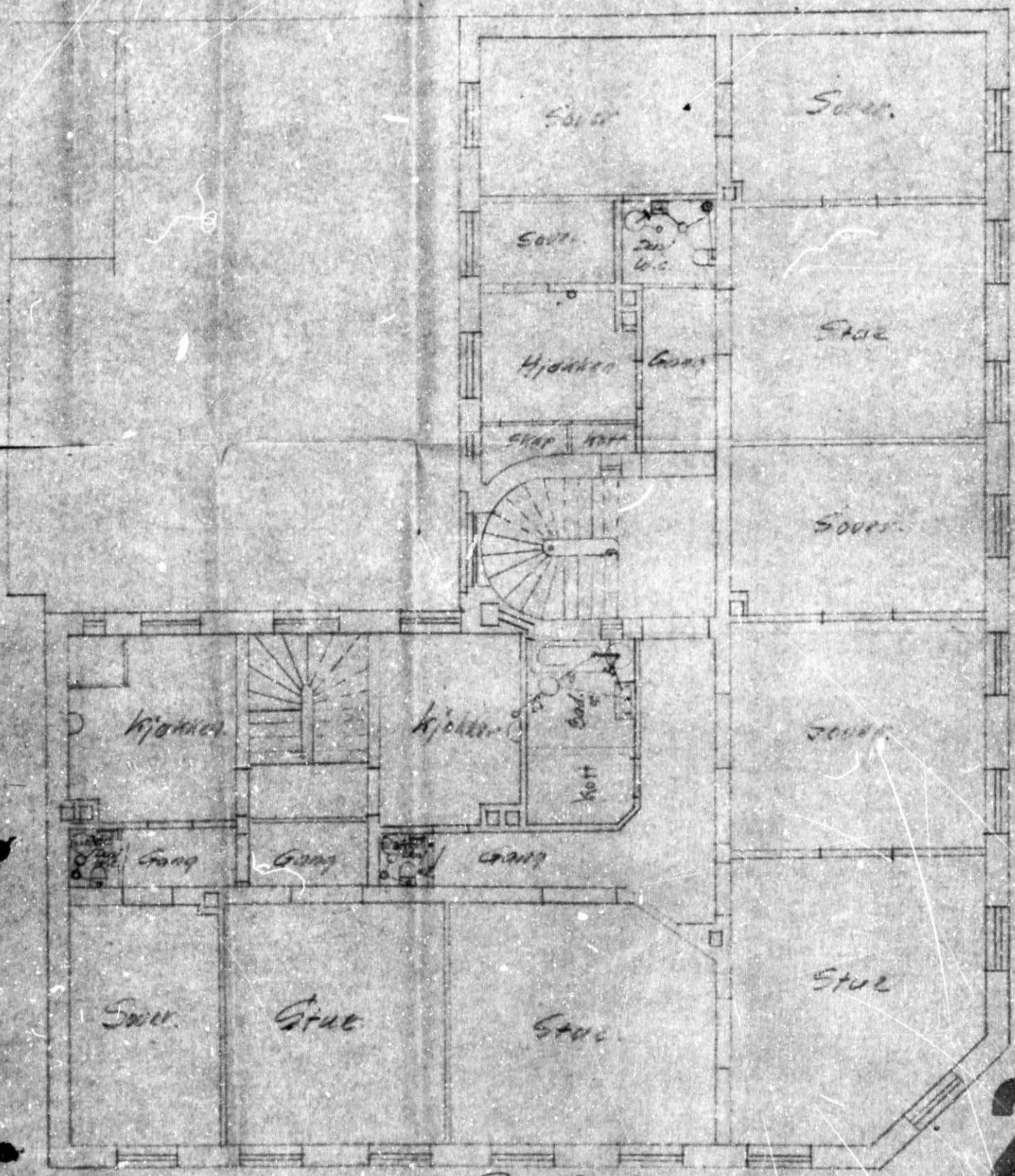
Etagernes Høider (§ 44) Kjælderbygningen 11' og 3die Etage hver 5'6"
og 2den Etage 5'9" — Udhusbygningen indvendig 4' høi.

Fundamentering (§ 25) Betonbeton under Flade

Drænsrørene er nedgravet paa Kjælderplanet. Drænledning
af 2 tommes Drænrør og Kloak af 5 tommes indvendig glatbrændte
Stenrør kommer til Udslag.

Isolation (§ 26) Stenpap.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Plan 2. etg.

2

01380

Sanitæranlegg Rosenborg 12.
Fra 6. etg. til 7. etg.
Tegning nr.
Rosenborg
Tegn. 62-28
Hansen & Stensbøll
41-4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Innredning av 8 stk. w.c. og 1 bad.
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rostedsgt. 2	Rostedsgt.2	59/1380/HF.

Byggherre.
O.r.sakfører Ö.Hardeng,
Tollbugt.12,
Oslo.

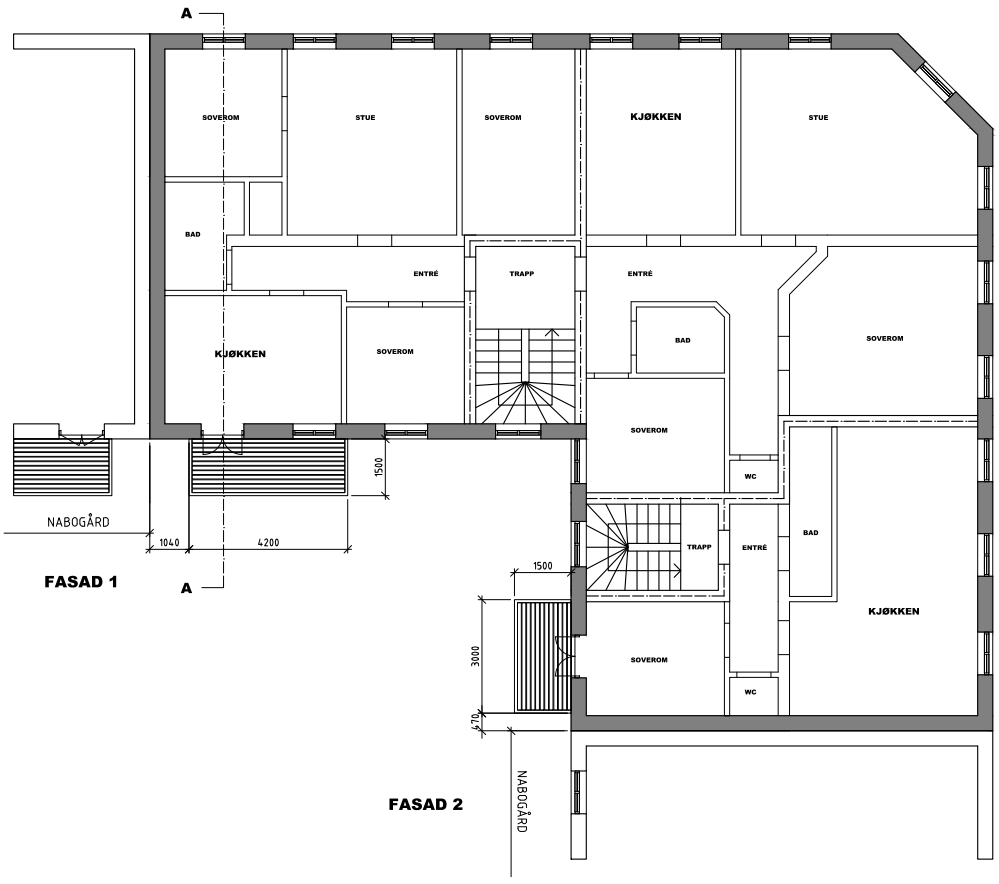
Ansvarshavende
Tømmermester Jacob Jacobsen,
Etterstadsletta 4 H,
Oslo.

Dato
4.mai 1960.

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

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

10 000 - 11-58 - R.A.



FASAD 1

FASAD 2

Rev.	Beskrivelse
Prosjekt	ROSTEDS GATE 2
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2
Orginaldato: 23.05.2015	Tegnet av: ALF
Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100
Revisjon	
Tegningsnr: B1521-01	Dato/Sign
Dato/Sign	
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrett

Bakkegrenda as
Trondheimsveien 428
7053 Ranheim
post@bakkegrenda.no
+47 22 26 72 70
+47 22 26 72 79
NO 971654822 MVA
Bankgiro 9395 06 74292
Foretaksregisteret
Norges Rådgivende Ingeniørers Forening

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201508905-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild Jacobsen	Dato: 29.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 2 A OG B	Eiendom:	208/560/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Rosteds gate 2	Adresse:	Rosteds gate 2 A-B, 0178 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSTEDS GATE 2 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.12.2015bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201508905			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	05.06.2015	1/10
Plan 2. etasje	B1521-02	23.05.2015	1/14
Plan 3. etasje	B1521-02	23.05.2015	1/15
Snitt	B1521-04	23.05.2015	1/16
Fasade	B1521-03	23.05.2015	1/17

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.12.2015 av:

Arild Jacobsen** - **Saksbehandler
Per-Arne Horne** - **enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Rosteds gate 2, Rosteds gate 2 A-B, 0178 OSLO, kristoffer.loken@gmail.com

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 2B, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 560, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251045

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@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.
