

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 23 144,-
Omkostn.: Kr 181 920,-
Total ink omk.: Kr 7 405 064,-
Felleskostn.: Kr 5 063,-
Selger: Kamilla Jæger

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 70/85 kvm
Tomtstr.: 515 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 562
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1008250154

Strøken 3-roms m/ solrik balkong | Klassisk gård, med originale detaljer.

Velkommen til en lekker 3-roms i Rosteds gate 4A, sentralt beliggende på populære Fredensborg – her har du gåavstand til alt hovedstaden har å by på!

Leiligheten skiller seg ut med sine nydelige klassiske detaljer kombinert med moderne innredning og materialer av høy kvalitet. Originale tregulv, store vinduer og en svært generøs takhøyde på over 3 meter, sammen med fløydører, stukkatur og rosett sørger for en svært innbydende atmosfære. Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund!

Merk deg dette:

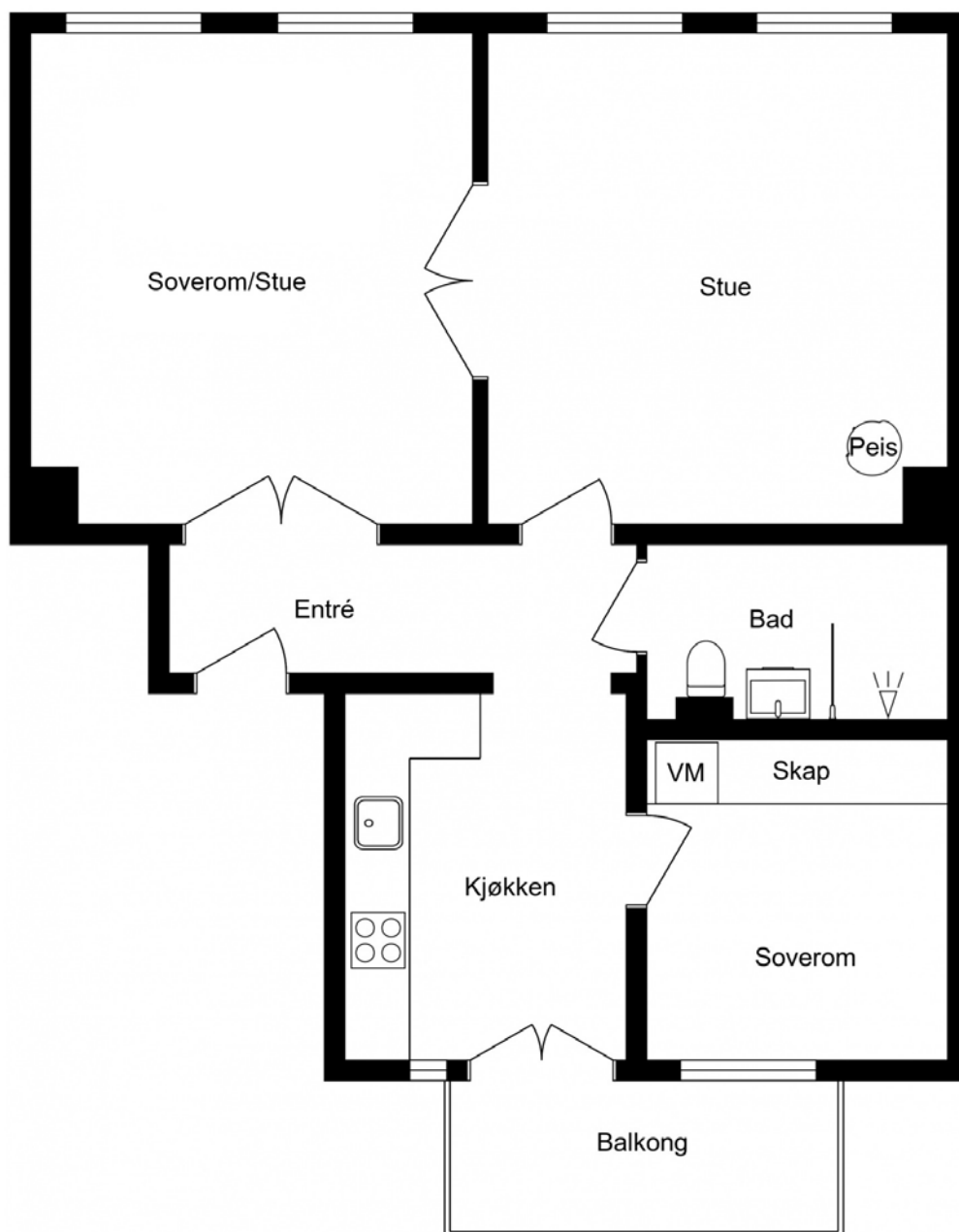
- Peisovn
- Sydvestvendt balkong
- Påkostet kjøkken fra Drømmekjøkkenet, pusset opp i 2023
- Lekkert bad, pusset opp i 2020
- Flere doble fløydører
- Plassbygget garderobe fra gulv til tak
- Soverom mot stille bakgård
- 3 boder på totalt 15 kvm., hvorav en ligger rett utenfor inngangsdør



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Megleropplysninger	103
Husordensregler	107
Vedtekter	108
Reguleringskart	120
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137

PLANTEGNING



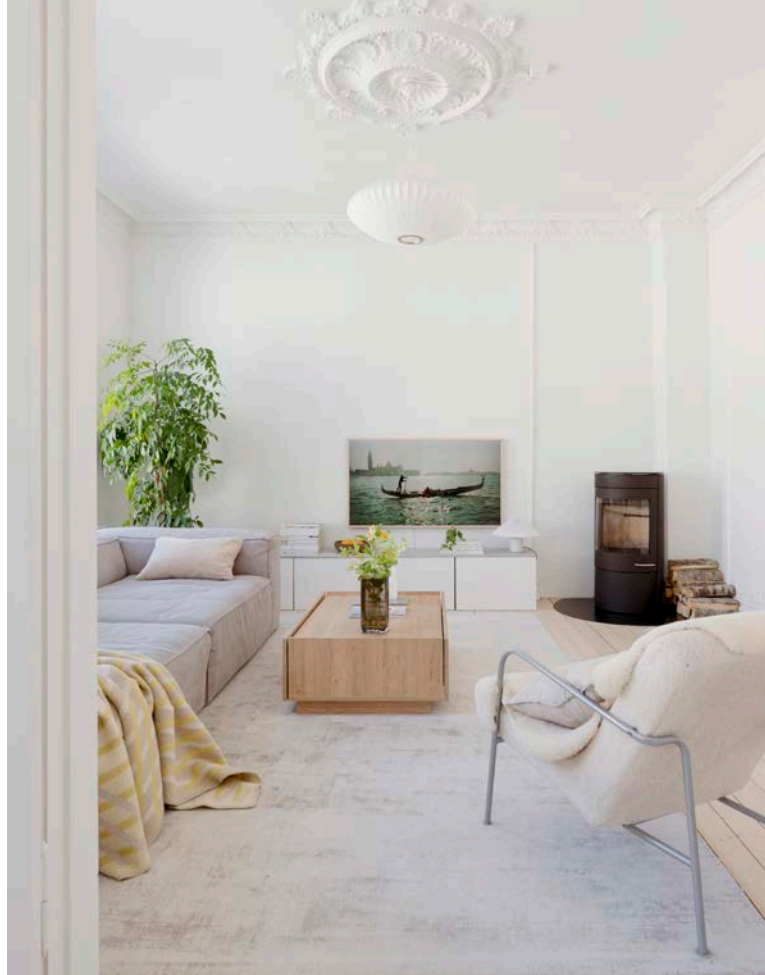
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

STUE OG SPISESTUE

Når du går inn i stuen, åpner rommet seg og de store vinduene slipper inn et herlig lys som skaper en behagelig atmosfære.

Her er det god plass til å være kreativ med innredningen, og du kan lett se for deg mange koselige høst- og vinterkvelder med fyr i peisen. I dag er stuen møblert med en koselig sofagruppe.

Takhøyden på ca. tre meter bidrar til en herlig atmosfære, og i himlingen har begge stuene vakker rosett og nydelig stukkatur. Stuene har mye luft og gode lysforhold via store krysspostvinduer. Solen titter inn tidlig på morgenen og kommer tilbake på kveldstid.







Dobbel fløyddør mellom stuene.
Spisestuen er både romslig og innbydende, og har plass til store middager med familie og venner.



Det er også muligheter for å dele spisestuen for å skape et ekstra soverom om ønskelig.



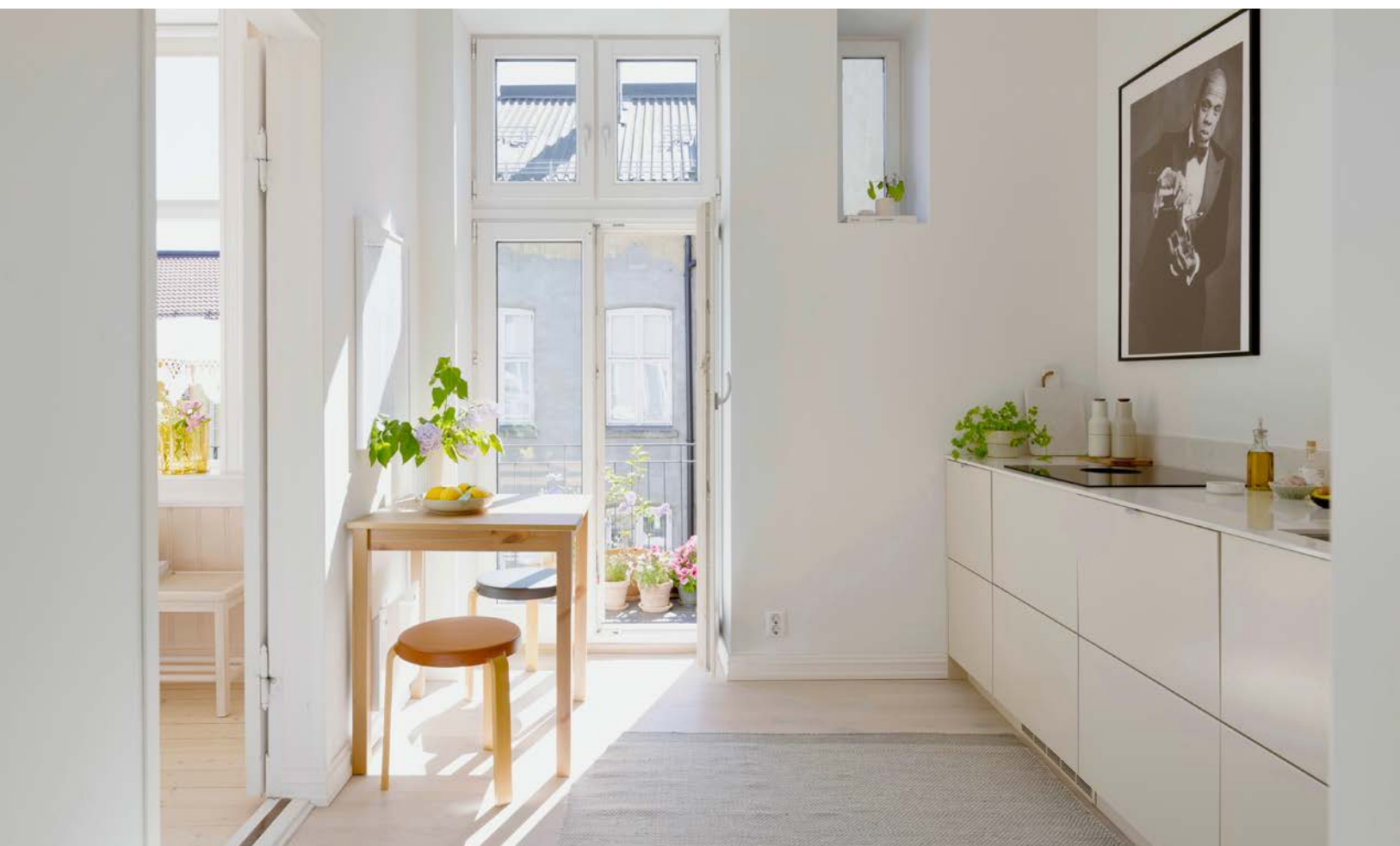
KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

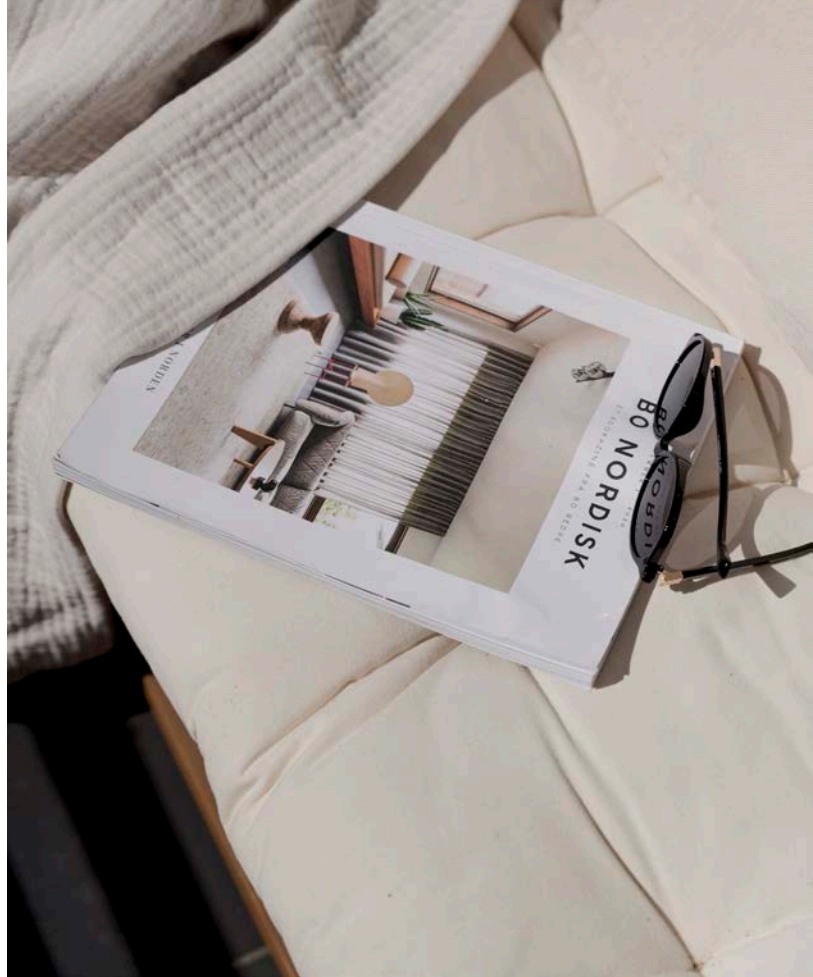
Kjøkken pusset opp i 2023. Innredningen er fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet og består av en stilren kombinasjon av glatte fronter, benkeplate i sten med underlimt kum og blandebatteri fra VOLA.

Silestone benkeplate og BORA platetopp med integrert vifte.

Det er integrerte hvitevarer i form av kjøleskuff, fryser, oppvaskmaskin og stekeovn.







Fra kjøkkenet er det utgang til en flott balkong på ca. 5 kvm, som er syd-vestvendt med sol hele dagen.

Balkongen har fliser på dekket og rekkverk i metall.

Her ute kan du nyte solen fra ca. kl. 09:00 til ca. kl. 18.30 på sommerstid.



DELIKAT BAD

Det stilfulle badet ble pusset opp i 2020 og har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger i dusjsonen, samt malte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og rundt speil med integrert belysning over. Installasjoner med vegghengt toalett og fossefalldusj med glassvegg.

På soverommet er det etablert vaskemaskin i skyvedørsgarderobe.





BEHAGELIG SOVEROM

Soverommet ligger fint til mot stille bakgård. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på siden.

Det er god plass til oppbevaring i stor skyvedørsgarderobe med speildører. Det er opplegg og plass til vaskemaskin på en side, montert waterguard.

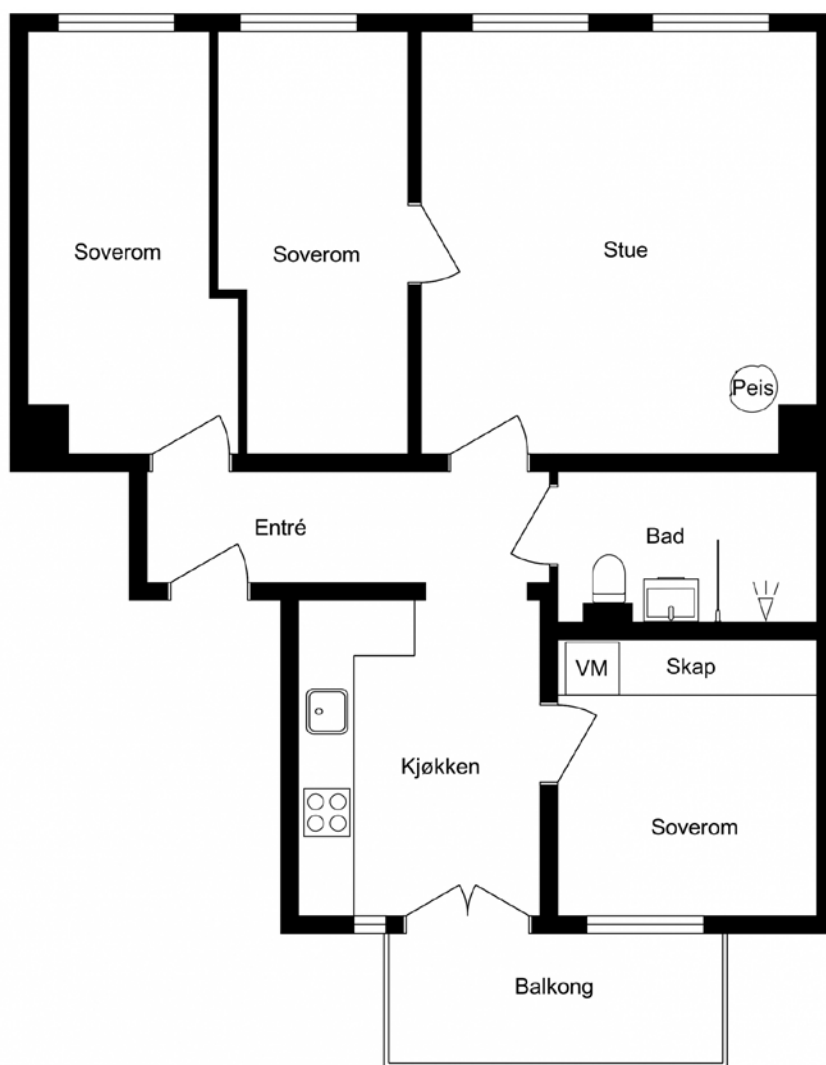
Det er også potensial for å lage et ekstra soverom i den andre delen av leiligheten (del av spisestuen).







Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en praktisk gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til begge stuen, bad og kjøkken.



???

Det krever grundigere undersøkelser for å undersøke om løsningen er teknisk gjennomførbar med tanker på forskriftskrav.

ALTERNATIV PLANLØSNING MED 2 EKSTRA SOVEROM.



Leiligheten disponerer tre boder, hvorav denne ligger rett utenfor døren. Perfekt for ved, støvsugeren og ekstra klesoppbevaring.



Du ønskes velkommen via et klassisk portrom, og tar første dør til venstre før du går opp trappen



I Rosteds gate 4A får du følelsen av tilbaketrukkethet, til tross for den sentrale beliggenheten.



Rett i nærheten finner du flere populære spisesteder som bla. EFF EFF Østers og vinbar.



Hyde er også en populær restaurant i nærområdet.



Chez Colin, en klassisk fransk bistro.



I nærområdet ligger også Telthusbakken, Kjærlighetsstien og Egebergløkka parsellhage.



Kort vei til Akerselva med idylliske turmuligheter som strekker seg fra Maridalen i nord til Bjørvika i sør.

VIKTIG INFORMASJON

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, bad, kjøkken, soverom og to stuer.

BRA-e: 2 m² Ekstern bod i trapp.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Eksterne boder er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

515 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten består av en hyggelig og lukket bakgård belagt med belegningsstein, sittegruppe og diverse beplantning som bla. eple- og plommetrær.

Beliggenhet

Sentralt, men tilbaketrukket – midt i hjertet av Fredensborg!

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Fredensborg, et sjarmerende og stadig mer populært område i Oslo. Her bor du «midt i smørøyet», med gangavstand til et bredt utvalg av kulturelle tilbud og hyggelige møteplasser. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige og tilbaketrukne omgivelser.

Rett i nærheten finner du flere populære spisesteder som Klosteret, Hyde, Chez Colin, EFF EFF og Nektar Vinbar. Du har også kort vei til Torggata, som de siste årene har utviklet seg til en av byens mest pulserende gater. Her finner du alt fra store, kjente butikker til unike nisjeforretninger og varierte serveringssteder som Arakataka, Piscoteket, Munchies og Crow Bar. Youngstorget fungerer som et sentralt knutepunkt i området og bidrar til det levende bybildet, både dag og kveld.

For musikk- og kulturinteresserte er det kun få minutters gange til store scener som Rockefeller, Sentrum Scene og Blå.

Fredensborgs nærhet til både Grünerløkka og Vulkan gir ytterligere tilgang til et mangfold av restauranter, barer og kulturelle aktiviteter. På Vulkan finner du blant annet Mathallen, et moderne matmarked med et unikt utvalg av kvalitetsråvarer samt populære spisesteder som BAR Vulkan, Dögnvill Burger og Fyrhuset Kuba. Området byr også på treningsmuligheter gjennom SIO. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på nærmeste KIWI eller REMA 1000.

Det er kort vei til flere skoler og universiteter, som Handelshøyskolen BI, OsloMet, Westerdals, Arkitektthøyskolen og Universitetet.

For den som liker friluftsliv og grønne omgivelser, finnes det flotte turmuligheter langs Akerselva og flere nærliggende parker som Kubaparken, St. Hanshaugen, Botanisk hage og Sofienbergparken. Det er kun få minutters gange til sentrale knutepunkt som Torggata og Youngstorget. Om sommeren er bysykkel et praktisk og miljøvennlig alternativ, med flere stativer i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gange til kollektivtransport med buss og trikk. Her finner man bl.a. busslinjer som 34 og 54 og trikkelinjer som 12, 15, 17 og 18. Nærmeste t-bane er Jernbanetorget, ca 10 minutters gange fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Boligtilstand AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Innvendig er det heltre gulvbord og parkett, samt vegger og himling med sparklet/pussede og malte overflater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Theodor Bugge Østlie i Boligbistand AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

*Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

*Ventilasjon:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

*Elektrisk anlegg:

- Se tilstandsrapport.

*Ventilasjon på bad:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

*Avtrekk på kjøkken:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier pusset opp badet i 2020, arbeid utført av Amundsen Bad og Flis AS. Rørleggerarbeid ifbm. montering av vaskemaskin i skyvedørsgarderobe i 2023 utført av Hagevn VVS AS.

Arbeid utført av: Amundsen Bad og Flis AS og Hagevn VVS AS.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalrenovering.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enkelte skjevheter i gulv.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken og nye stikkontakter på soverom i 2023.

Arbeid utført av: Enviro elektro AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Brannsikring av B-oppgangen.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble observert rotter i en kjellerbod (ikke min) for en tid tilbake. Boden ble tettet, og det er ikke observert rotter siden.

Tilleggs kommentar:

Skuffer i servantinnredning på badet vil ikke lukkes ordentlig. Dette går trolig an å fikse ved justering.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og inneholder entré, kjøkken med utgang til balkong, soverom, bad og 2 soverom. I tillegg disponerer boligen både kjellerbod, loftsbod og ekstern bod i trappegang.

Standard

ENTRÉ

Du ønskes velkommen via et klassisk portrom, og tar første dør til venstre før du går opp trappen. Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en praktisk gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til begge stuen, bad og kjøkken.

STUE

Når du går inn i stuen, åpner rommet seg og de store vinduene slipper inn et herlig lys som skaper en behagelig atmosfære. Her er det god plass til å være kreativ med innredningen, og du kan lett se for deg mange koselige høst- og vinterkvelder med fyr i peisen. I dag er stuen møblert med en koselig sofagruppe.

SPISESTUE/SOVEROM

Dobbel fløyddør mellom stuen. Spisestuen er både romslig og innbydende, og har plass til store middager med familie og venner. Det er også muligheter for å benytte spisestuen som soverom hovedsoverom, samt dele rommet i to for å skape to ekstra soverom om ønskelig. Se vedlagt alternativ planløsning.

Takhøyden på ca. tre meter bidrar til en herlig atmosfære, og i himlingen har begge stuen vakker rosett og nydelig stukkatur. Stuen har mye luft og gode lysforhold via store krysspostvinduer. Solen titter inn tidlig på morgenen og kommer tilbake på kveldstid.

KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

Kjøkkenet er romslig og praktisk innredet, med muligheter for både spiseplass og/eller ekstra skaplass for de som ønsker det. Innredningen er fra 2023 og har glatte fronter samt stein benkeplate med underlimt kum. Det er integrerte hvitevarer i form av kjøleskuff, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Fra kjøkkenet er det utgang til en flott balkong på ca. 5 kvm, som er syd-vestvendt med

sol fra kl. 0900-1830. Balkongen har fliser på dekket og rekkverk i metall.

BAD

Dette stilfulle badet ble oppgradert i 2020 og har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger i dusjsone, samt malte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og rundt speil med integrert belysning over. Installasjoner med vegghengt toalett og fossefalldusj med glassvegg. På soverommet er det etablert vaskemaskin i skyvedørsgarderobe.

SOVEROM

Leiligheten har ett soverom tilknyttet kjøkkenet, med vindu mot den rolige bakgården. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på siden. Det er god plass til oppbevaring i stor skyvedørsgarderobe med speildører. Det er også potensial for å lage et ekstra soverom i den andre delen av leiligheten, se alternativ planløsning.

BODER

Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter. Det følger med en loftsbod på ca. 4 m² med 4 m takhøyde, en kjellerbod på ca. 9 m² med 2,25 m takhøyde, samt en praktisk bod på ca. 2 m² med 2 meters takhøyde, plassert en halv trapp opp fra leiligheten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- Pusset opp kjøkken: Strippet ned alt, avrettet gulv og lagt på en stavs eikeparkett, lagt gipsplater på vegg med skjult elektrisk anlegg, ny kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet, Benkeplate i Silestone med nedfelt kum og Vola blandebatteri, nedfelt induksjonstopp fra BORA med integrert vifte -Pusset og oljet tregulv i gang, begge stuer og soverom.
- Plassbygget skyvedørsgarderobe fra gulv til tak i soverom, laget opplegg til vaskemaskin med aquastopp inni skyvedørsgarderobe.
- Malt vegger i bad, soverom og stue.

2020:

-Tidligere eier pusset opp badet. Arbeid utført av Amundsen Bad og flis.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Svært god dekning på parkeringsplasser i offentlig gate, også med ladere for el-bil.

Det er beboerparkering i området. Ved godkjent beboerparkeringssøknad kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6 200,-
- Elbil: kr 2 090,-
- Motorsykkel og moped: kr 3 100,-
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1 045,-

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Solforhold

Svært gode solforhold på balkongen med sol fra ca. 09:00 til 18:30 på sommeren.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Intervju med selger:

Strømforbruk?

I hele 2024 var totalt strømforbruk på 5682 kWh. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som hjelper bra på strømregningen.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Veldig tidlig på morgenen skinner solen inn i stuene, og fra ca. kl.9 til ca. kl.18.30 om sommeren er det sol på balkongen. Sent på kvelden kommer solen igjen inn i stuen.

Når kjøpte du eiendommen?

November 2022

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg ønsket meg en klassisk leilighet med 3 meter takhøyde, mye naturlig lys, fløydører, peis og en solrik balkong, og her fikk jeg alt jeg ville ha!

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte med kjæresten min.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg kommer til å savne den fantastiske balkongen hvor jeg har hatt mange lange helgefrokoster, lest bok i sola og drukket vin med venner. Jeg kommer egentlig til å savne hele leiligheten, og ikke minst nabolaget!

Hva har dere likt best med området?

Jeg har blitt ekstremt glad i Fredensborg i løpet av årene jeg har bodd her. Plasseringen midt i byen, med gå- og sykkelavstand til absolutt overalt i hovedstaden er helt fantastisk. Samtidig oppleves bygården som rolig og tilbaketrukket i det man kommer inn i bakgården.

Har du noen favorittrestauranter i nærheten?

Nektar har blitt en stor favoritt som passer til alle anledninger, fantastisk mat og vin, alltid bra musikk og god stemning! EffEff er en annen favoritt, perfekt for afterwork på solrik uteservering i Fredensborgveien. Chez Colin, Hyde og Happy Ending får også en sterk anbefaling fra meg!

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

For meg har leiligheten vært helt perfekt!

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Om vinteren er det hyggelig å fyre i peisen og kose seg foran TV-en. Våren og sommeren er fantastisk når bakgården endelig begynner å blomstre, og man kan sette ut utemøblene på balkongen. Fordi plasseringen er så lun og solrik kan man bruke balkongen fra tidlig vår (påsketider) til sen høst. Om høsten kan man plukke epler og plommer fra eple- og plommetrær i egen bakgård.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Sosial, lys og sentral.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner og peis. Det er varmekabler på bad.

Info strømforbruk

I hele 2024 var totalt strømforbruk på 5682 kWh. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som hjelper bra på strømgregningen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 490 148

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 960 593

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV/bredbånd.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

100/1250

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 063,- pr. mnd.

I disse inngår TV/bredbånd, varmtvann, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold av fellesarealer, driftskostnader, felles bygg- og skadedyrforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

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

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud,

utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 063

Andel Fellesgjeld

Kr 23 144

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Lån nr. 1213 16 98206 i DNB med flytende nominell rente 8,20 % p.a.

Restsaldo pr. 14.05.25 er kr 273 586,-.

Lånet innfris i 2030.

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 39 407

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rostedsgate 4

Organisasjonsnummer

989911767

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Rostedsgate 4 (org.nr. 989 911 767), bestående av totalt 13 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr. 108 465,-. De disponible midlene var per 31.12.2024 kr 482 591,- og viser sameiets likviditet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning,

som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i 2024 har i stor grad handlet om å undersøke og finne løsninger på pålegget vi har fått fra brann- og redningsetaten om å utbedre brannsikkerheten i gården. Styret har jobbet med dette over lenger tid og undersøkt flere ulike løsninger. Styret har landet på at innstallering av vanntåke i B-bygget er eneste relevante alternativ for å tilfredsstille kravene fra Brann- og redningsetaten. Det er gjennomført befaringer med Vanntåke AS, innhentet tilbud på utførelse av jobben, samt alternative lånetilbud fra ulike banker.

Styret har innhentet lånetilbud på kr 1.750.000 fra DNB, Handelsbanken og Boligbanken til finansiering av tiltaket.

Handelsbanken ønsket ikke gi sameiet tilbud på grunn av sameiets størrelse. Boligbanken gir sameiet best lånerente på nom. 7,05 % p.a. og styret anser derfor dette som det beste tilbudet. Låneopptaket vil fordelt etter eierbrøk. For denne seksjonen vil det utgjøre en økning i fellesgjeld på ca. 142 901,- samt en økning av felleskostnader på kr 1015 pr. mnd. Dette forutsetter at lånets løpetid settes til 25 år.

Forslaget ble vedtatt og styret gis fullmakt til å ta opp lån i Boligbanken med låneramme begrenset oppad til kr 1.750.000 og løpetid på 25 år. på årets generalforsamling som finansiering av utbedring av sameiets brannsikkerhet

Budsjettet viser et overskudd på kr 127.996 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025. Kostnader til utbedring av sameiets brannsikkerhet er ikke medtatt i budsjettet. Budsjettet er satt opp under forutsetning om et ordinært driftsår og finansiering av utbedringstiltak til sameiets brannsikkerhet avgjøres i sak 4.

Det ble oppdaget rotter i en kjellerbod i a-oppgangen i november 2024. Etter befarung av phm skadedyrkontroll ble den aktuelle boden tett ved å støpe nytt gulv. Det har ikke vært meldt om rotter siden.

Ved siden av dette er løpende vedlikehold og mindre saker blitt håndtert.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Av større vedlikeholdsarbeider er det brannsikring av bygården som var den store

saken i 2024 og som vi bli hovedfokus i 2025. I tillegg til innstallering av vanntåke er det på planen å gjøre en sjekk av det elektriske anlegget.

BUDSJETTET FOR 2025

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 127 996,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025. Kostnader til utbedring av sameiets brannsikkerhet er ikke medtatt i budsjettet. Budsjettet er satt opp under forutsetning om et ordinært driftsår og finansiering av utbedringstiltak til sameiets brannsikkerhet avgjøres i sak 4.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 562, seksjonsnummer 5 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/562/5:

06.10.1891 - Dokumentnr: 954227 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1955 - Dokumentnr: 302234 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1961 - Dokumentnr: 511700 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1989 - Dokumentnr: 49858 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:477
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:2 - 8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:566
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1994 - Dokumentnr: 6071 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.etteriso-
lering/forblending av gavlvegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1997 - Dokumentnr: 22974 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1250

07.01.1991 - Dokumentnr: 809 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:2 - 27
Rett til adkomst, vedlikeh. plikt til utbedr. etter
komm.krav(30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1991 - Dokumentnr: 21607 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:1 - 11
Rett til adkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1995 - Dokumentnr: 72316 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:1 - 9
om rett til bruk av uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Ekspedisjonsdokument for våningshus datert 19.11.1898.
- Ekspedisjonsdokument for innredning av beboelsesrom datert 20.04.1940.
- Ferdigattest for etterisolering datert 23.01.1995.
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 15.07.2008.
- Tillatelse til tiltak for nytt brannalarmanlegg datert 19.04.2018.

Det er mottatt bygningstegninger datert 04.04.1989. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, foruten balkong som er bygd i senere tid.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg ihht. reguleringsplan S-2255, samt offentlig kjørebane/veigrunn ihht. reguleringsplan S-685.

Adgang til utleie

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 200 000 (Prisantydning)

23 144 (Andel av fellesgjeld)

7 223 144 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

180 570 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

181 920 (Omkostninger totalt)

192 820 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 620 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 405 064 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 415 964 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 418 764 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 181 920

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjon 0,5 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 11.900,-

Visninger/Overtakelser kr. 0,-

Oppgjørshonorar kr. 7.990,-

Markedsføringspakke kr. 18.990,-

Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.385,-

Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.100,-

Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-

Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 545,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 2.490,-
Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Oppdragsansvarlig

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

20.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Rosteds gate 4 A, 0178 OSLO



OSLO kommune



gnr. 208, bnr. 562, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 70 m²



Planetegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 21421-1146

Referansenummer: AR1369

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Heltre gulvbord og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, rosetter og stukkatur i stuer.
- Himlingshøyde: Ca. 3,03 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv

er viktig for deg som interessent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



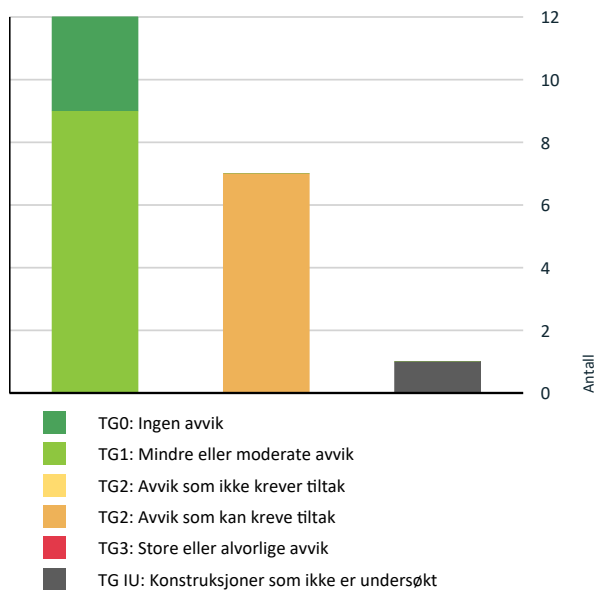
Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

	TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1992.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2007.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Kjøkken.

Himmelretning: Syd.

Konstruksjon: Fliser på dekket. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 5 m².

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,90 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG III Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.



Tilstandsrapport

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

Radon

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

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvensen av at enkelte dører tar i karm er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes. Vår vurdering er at dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong. Nedsenket dusjsone.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2020.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i himling.

Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekksh ventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Tilstandsrapport

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk (det er ikke mulig å nå veggens bunnsvill fra hullet).

Målested: Bak dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stein benkeplate med underlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.

Produsent innredning: Ikke kjent.

Integrerte hvitevarer: Kjøleskuff, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Overflater gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Ventilator med kullfilter integrert i platetopp og ventil for oppdriftsventilasjon i vegg.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og via inspeksjonsluke i entré.

Lekkasjeisikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør



Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Tilluft: Via åpning av dører/vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Boligen har kun oppdriftsventilasjon, som var normalt ved byggeåret, men som etter NS3600 utgjør et avvik.
Det er manglende friskluftsventiler i oppholdsrom.

Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt.
Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i garderoberom.
Automatisk vannstopper er lokalisert.

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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet. Panelovner for øvrig.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?



Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med oppussing av kjøkken (se samsvarserklæring for detaljert informasjon).

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1.1.1999.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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?

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

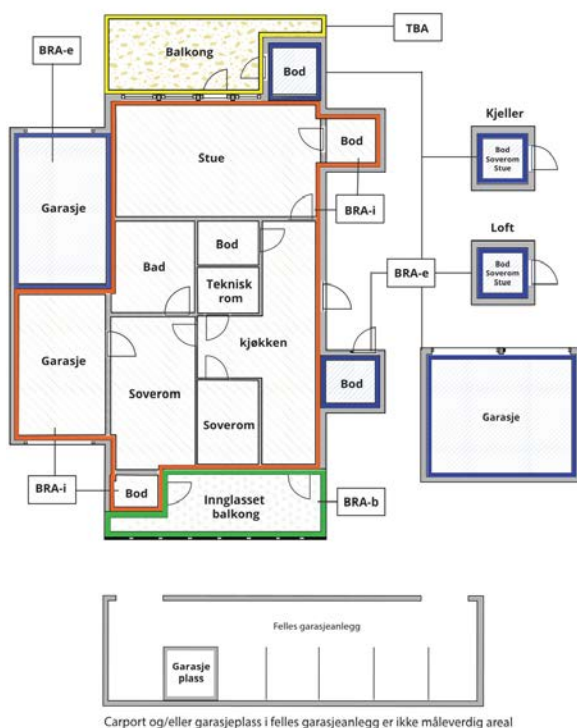
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
3. etasje	70	2		72	5
Loft		4		4	
SUM	70	15			5
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Stue 2	Ekstern bod i trapp	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Eksterne boder er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023:

- Pusset opp kjøkken: Strippet ned alt, avrettet gulv og lagt på en stavs eikeparkett, lagt gipsplater på vegg med skjult elektrisk anlegg, ny kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet, Benkeplate i Silestone med nedfelt kum og Vola blandebatteri, nedfelt induksjonstopp fra BORA med integrert vifte
- Pusset og oljet tregulv i gang, begge stuer og soverom.
- Plassbygget skyvedørgarderobe fra gulv til tak i soverom, laget opplegg til vaskemaskin med aquastopp inni skyvedørgarderobe.
- Malt vegger i bad, soverom og stue.

Tidligere eier pusset opp badet i 2020, arbeid utført av Amundsen Bad og flis, eier har etterspurt dokumentasjon.

Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Arbeider i forbindelse med rør og elektrisk i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeid har ikke dokumentasjon:

Øvrig arbeid, samt bad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Kamilla Jæger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	562		5	515 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rosteds gate 4 A							
Hjemmelshaver							
Jæger Kamilla							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 925 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.



Forutsetninger

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250154	

Selger 1 navn
Kamilla Jæger

Gateadresse	
Rosteds gate 4A	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250154

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier pusset opp badet i 2020, arbeid utført av Amundsen Bad og Flis AS. Rørleggerarbeid ifbm. montering av vaskemaskin i skyvedørgarderobe i 2023 utført av Hagevn VVS AS.

Arbeid utført av

Amundsen Bad og Flis AS og Hagevn VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovering

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

Nei

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

Enkelte skjevheter i gulv.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken og nye stikkontakter på soverom i 2023.

Arbeid utført av

Enviro elektro AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Svar

Nei

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brannsikring av B-oppgangen

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

Det ble observert rotter i en kjellerbod (ikke min) for en tid tilbake. Boden ble tettet, og det er ikke observert rotter siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Skuffer i servantinnredning på badet vil ikke lukkes ordentlig. Dette går trolig an å fikse ved justering.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1008250154

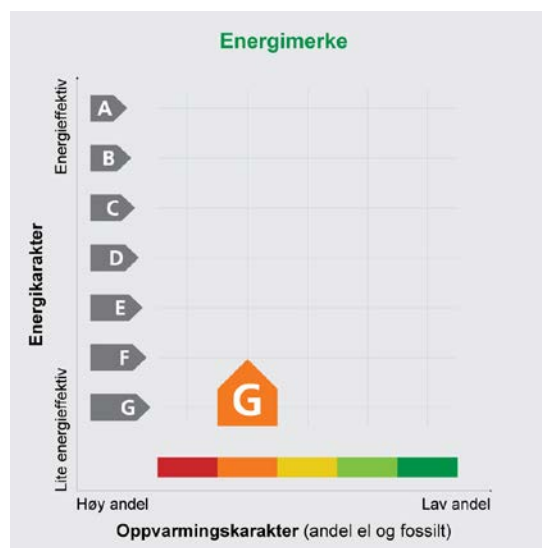
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Jæger	6146a6ec2e0b2414b2475 85e1e697c7839f0c844	16.05.2025 13:44:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250154

- 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Rosteds gate 4
Postnr	0178
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	562
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1438526
Dato	07.09.2022

Innmeldt av Maren Romstad



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET ROSTEDSGATE 4



23. april 2025
Klokken 18:00



Seksjon 5 (302)
Rostedsgate 4A

Til seksjonseiere i Sameiet Rostedsgate 4!

Innkalling til ordinært årsmøte

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

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

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ROSTEDSGATE 4

Tid: 23. april 2025,
klokken 18:00

Sted: Seksjon 5 (302)
Rostedsgate 4A

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2024
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2024
- Sak 4** Utbedring av sameiets brannsikkerhet
- Sak 5** Budsjett 2025
- Sak 6** Valg

Oslo, 11. april 2025
Styret i Sameiet Rostedsgate 4

Vedlegg til innkallingen

- | | | |
|--------------|--|------------|
| Sak 1 | Styrets årsrapport for 2024 | Side 4-5 |
| Sak 2 | Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 | Side 6-15 |
| Sak 3 | Fastsettelse av styrets honorar for 2024 | Side 16 |
| Sak 4 | Utbedring av sameiets brannsikkerhet | Side 17 |
| Sak 5 | Budsjett 2025 | Side 18-19 |
| Sak 6 | Valg | Side 20 |
| | Tilbud fra Vanntåke AS | Side 21-27 |

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Kamilla Kolstad Jæger	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Josefine Hustoft	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Emilie Johanne Sosa Berge	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Trygve Bang	valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Rostedsgate 4
Sameiets org.nr:	989 911 767
Antall seksjoner:	13 boligseksjoner
Gårdsnummer:	208
Bruksnummer:	562
Kommune:	Oslo Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring AS (polisenr. 2194091) Norsk Hussoppforsikring (polisenr. 3673146)

HMS og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2024

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2025.

3. EIERSKIFTER

To seksjoner har skiftet eier i 2024.

4. STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i 2024 har i stor grad handlet om å undersøke og finne løsninger på pålegget vi har fått fra brann- og redningsetaten om å utbedre brannsikkerheten i gården. Styret har jobbet med dette over lenger tid og undersøkt flere ulike løsninger. Styret har landet på at innstallering av vanntåke i B-bygget er eneste relevante alternativ for å tilfredsstille kravene fra Brann- og redningsetaten. Det er gjennomført befaringer med Vanntåke AS, innhentet tilbud på utførelse av jobben, samt alternative lånetilbud fra ulike banker.

Det ble oppdaget rotter i en kjellerbod i a-oppgangen i november 2024. Etter befarings av phm skadedyrkontroll ble den aktuelle boden tettet ved å støpe nytt gulv. Det har ikke vært meldt om rotter siden.

Ved siden av dette er løpende vedlikehold og mindre saker blitt håndtert.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Av større vedlikeholdsarbeider er det brannsikring av bygården som var den store saken i 2024 og som vi bli hovedfokus i 2025. I tillegg til innstallering av vanntåke er det på planen å gjøre en sjekk av det elektriske anlegget.

Oslo, 10. april 2025

Styret i Sameiet Rostedsgate 4

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 108.465, mot et budsjettert overskudd på kr 45.417. Hovedårsaken til differansen mellom resultat og budsjett er avsatte budsjettposter tilhørende vedlikehold som ikke er benyttet.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2024. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

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

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

Årsregnskapet vil etter avtale mellom styret og revisor ikke revideres for regnskapsåret 2024.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det ingen restanser på felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 12.515.

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Rostedsgate 4

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		726 246	726 192	683 718
Andre inntekter	2	0	0	70 000
Sum driftsinntekter		726 246	726 192	753 718
Styrehonorar		30 000	30 000	22 500
Andre personalkostnader	3	4 230	4 230	3 173
Kommunale avgifter		124 521	114 700	105 478
Vedlikehold	4	29 422	91 500	56 502
Kollektiv avtale TV/bredbånd		62 244	70 000	102 867
Driftskostnader	5	153 703	167 200	135 454
Honorarer	6	69 180	68 645	66 946
Forsikring		116 397	100 000	99 761
Andre kostnader	7	4 573	8 500	3 926
Sum driftskostnader		594 270	654 775	596 606
Driftsresultat		131 976	71 417	157 112
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	420	0	0
Finanskostnader	9	23 931	26 000	24 765
Netto finansresultat		-23 511	-26 000	-24 765
Årets resultat		108 465	45 417	132 347
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	108 465	0	132 347
Sum overføringer		108 465	0	132 347

Balanse

Sameiet Rostedsgate 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		87 806	92 650
Bankinnskudd mv.	10	413 940	344 790
Sum omløpsmidler		501 746	437 440
Sum eiendeler		501 746	437 440
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		199 169	90 704
Sum egenkapital	11	199 169	90 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld	12	283 422	320 551
Sum langsiktig gjeld		283 422	320 551
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		12 515	15 534
Leverandørgjeld		655	8 805
Påløpte kostnader		5 986	1 846
Sum kortsiktig gjeld		19 156	26 185
Sum gjeld		302 577	346 736
Sum egenkapital og gjeld		501 746	437 440

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Rostedsgate 4

Kamilla Jæger
Styrets leder

Josefine Hustoft
Styremedlem

Emilie Johanne Sosa Berge
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling*	0	0	70 000
Sum	0	0	70 000

*Kapitalinnkallingen ble fakturert i 2023 iht vedtak i årsmøte 2023

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	3 173
Sum	4 230	4 230	3 173

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	20 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	10 000	3 744
Vedlikehold VVS	0	0	9 644
Vedlikehold elektro	0	30 000	25 328
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	29 422	10 500	17 786
Sum	29 422	91 500	56 502

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	64 938	80 000	53 101
Renhold	34 092	33 000	32 532
Annen renovasjon	0	5 000	0
Skadedyrkontroll	4 986	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	4 000	0
Vaktmestertjenester	49 688	45 000	47 383
Dugnad	0	0	2 344
Porto	0	200	95
Sum	153 704	167 200	135 455

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	8 884	9 000	8 755
Forretningsførsel	58 876	58 865	56 062
Ekstra forretningsførsel	0	0	1 300
Andel systemkostnader	550	0	0
Beboerportal	870	780	829
Sum	69 180	68 645	66 946

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 500	1 990
Styreutgifter	0	2 000	0
Bankomkostninger	2 407	3 000	1 901
EHF-fakturagebyr	4	0	0
Diverse kostnader	32	2 000	35
Sum	4 573	8 500	3 926

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	420	0	0
Sum	420	0	0

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	34	0	0
Renter Lån Dnb 1213.16.98206	23 897	26 000	24 765
Sum	23 931	26 000	24 765

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45556	413 940	344 790
Sum	413 940	344 790

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	90 704	-41 644
Årets resultat	108 465	132 347
Egenkapital 31.12.	199 169	90 704

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	1213.16.98206
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2016
Rentesats (nom.) pr 31.12.24	8,20 %
Beregnet innfridd	11.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	600 000
 Lånesaldo 01.01:	 320 551
Ordinære avdrag i 2024	-37 130
Lånesaldo 31.12.24	283 422
 Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag er ca	 44 896

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	411 255
 B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	108 465
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-37 130
C. Disponible midler 31.12	482 591
 Årets endring i disponible midler	 71 335
 Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	489 231
- Kortsiktig gjeld	6 641
= Disponible midler 31.12	482 591

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

Til årsmøte i Sameiet Rostedsgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rostedsgate 4.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 10:15:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K8LAE-SZ8KW-M84ZD-BH4F8-IDCAO-PAFIG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets foreslår kr 30.000 i honorar til styret for 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 30.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4 UTBEDRING AV SAMEIETS BRANNSIKKERHET

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken

Styret har over lenger tid jobbet med å undersøke løsninger etter pålegg fra brann- og redningsetaten om utbedring av sameiets brannsikkerhet.

Styret har landet på installering av vanntåke i B-oppgangen som eneste relevante alternativ for å tilfredsstille kravene fra brann- og redningsetaten, og anser låneopptak som eneste finansieringsalternativ.

Styret har innhentet lånetilbud på kr 1.750.000 fra DNB, Handelsbanken og Boligbanken til finansiering av tiltaket.

Handelsbanken ønsket ikke gi sameiet tilbud på grunn av sameiets størrelse. Boligbanken gir sameiet best lånerente på nom. 7,05 % p.a. og styret anser derfor dette som det beste tilbudet.

Låneopptaket vil fordeles etter eierbrøk, se tabell under. Dette forutsetter at lånets løpetid settes til 25 år.

Seksjon	Finansiering av tiltak per seksjon	Årsbeløp per seksjon ved låneopptak	Månedsbetrag per seksjon ved låneopptak
1	142 901	12 175	1 015
2	159 142	13 559	1 130
3	142 901	12 175	1 015
4	105 146	8 958	747
5	142 901	12 175	1 015
6	156 435	13 328	1 111
7	142 901	12 175	1 015
8	105 146	8 958	747
9	142 901	12 175	1 015
10	105 146	8 958	747
11	142 901	12 175	1 015
12	105 146	8 958	747
13	156 435	13 328	1 111
Sum	1 750 000	149 100	12 425

Eneste alternativet til låneopptak, er at tiltaket finansieres ved kapitalinnkalling. Dette medfører en engangsfaktura pålydende beløpet i kolonnen «Finansiering av tiltak per seksjon».

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter låneopptak som finansiering av utbedring av sameiets brannsikkerhet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån i Boligbanken med låneramme begrenset oppad til kr 1.750.000 og løpetid på 25 år.

SAK 5 BUDSJETT 2025**Flertallskrav:** Alminnelig flertall**Budsjettet for 2025**

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet viser et overskudd på kr 127.996 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

Kostnader til utbedring av sameiets brannsikkerhet er ikke medtatt i budsjettet. Budsjettet er satt opp under forutsetning om et ordinært driftsår og finansiering av utbedringstiltak til sameiets brannsikkerhet avgjøres i sak 4.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2025, som viser et overskudd på kr 127.996, fastsettes som fremlagt.

BUDSJETT 2025**SAMEIET ROSTEDSGATE 4**

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Felleskostnader	744 012	726 246
Sum driftsinntekter	744 012	726 246
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Kommunale avgifter	124 754	124 521
Strøm fellesanlegg	80 000	64 938
Renhold	34 092	34 092
Annen renovasjon	5 000	0
Skadedyrkontroll	0	4 986
Snebrøyting, strøing, m.m.	4 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	1 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	30 000	29 422
Revisjon	9 000	8 884
Forretningsførsel	60 900	58 876
Andel systemkostnader	2 200	550
Beboerportal	0	870
Vaktmestertjenester	49 140	49 688
Porto	200	0
Kontingenter	1 500	2 130
Forsikringspremie	105 000	116 397
Internet/ Bredbånd	70 000	62 244
Styreutgifter	2 000	0
Bankomkostninger	3 000	2 407
EHF-fakturaagebyr	0	4
Diverse kostnader	0	31
Sum driftskostnader	616 016	594 270
Driftsresultat	127 996	131 976
FINANSRESULTAT		
Bankrenter	0	420
Renter leverandører	0	34
Renter Lån Dnb 1213.16.98206	0	23 897
Netto finansresultat	0	-23 511
RESULTAT	127 996	108 465

SAK 6 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

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

Sameiets vedtekter fastsetter at styret skal bestå av 3 medlemmer (inkludert styreleder). I tillegg skal det velges 1 varamedlem.

Valg av styret:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Kamilla Kolstad Jæger	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Josefine Hustoft	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Emilie Johanne Sosa Berge	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Trygve Bang	valgt for 1 år i 2024

Alle styrets medlemmer er på valg i ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges ved særskilt valg.



Sameiet Rostedsgate 4
v/ Kamilla Jæger

Oslo 17/1-25

Vanntåke anlegg Rostedsgate 4B, Oslo

Vi takker for Deres forespørsel og har gleden av å kunne komme med følgende pris estimat på gården, basert på rundt totalt ca 100 dyser +/- (Dyser avregnes etter pro/utførelse)

A. Inn kapp T-rør + ny ventil, vann mengde måling Kr. Utført den 19/4-24

B. 5 plan. ca. 100 stk dyser a- 6700,- kr. 670.000, - eks mva

C. Grundfos fire tåke sentral (lev/mont) Kr. 195.000, - eks mva

D. Tilbakeslags Oslo krav kat 4 NS 1717 ifra VAV Kr. 25.000, - eks mva

E. Kjerne boring, brann tetting, bilkost, fdv ++. Kr. 98.000, - eks mva

F. Glykol arangsemang på den kalde loft delen. Kr. 68.000, - eks mva

Sum Estimert utførende Vanntåke arbeider Kr.1056.000,- Eks mva

.....
Estimerer også følgende kostnader om ikke dere har noen til dette

G. Ansvarlig i byggesak PBE kr 20.000, - eks mva (settes bort)

H. Prosjektering og hydraulisk beregning av
Vanntåke anlegget (settes bort) kr. 60.000 eks mva

I. Elektro kostnader m/forbehold om gårds anlegg kapasitet av strøm
Estimerer kr. 90.000 eks mva +10% påslag

J. Tror ikke det er så mye røyk/hull tettinger i kjeller, men dette må vurderes når vi i får tatt en ny befaring begynner å jobbe. Håper ikke er mer en att kan ta dette selv. Setter av kr 30.000, -

K. Diverse kost ifra Branntek AS v/ Arnulv

Oppkobling av vanntåke anlegget via brann sentralen med kabling og krav til ny dobbel nøkkelbryter som BRE krever. Diverse brann kabling og nye melder i teknisk rom. **120.000 eks mva -uten påslag ifra oss**

Har da fått den totale pris estimatet da noe ned til kr 1.385.000, - eks mva

Grundfos sentral type CM plasseres i teknisk rom med sluk.
Må demonteres og monteres for transport ned i kjeller.
Komplett med strømningsvakt, trykkbryter, reserve skap, styre skap, skiltpakke og **rustfrie syrefaste rør og deler**. (forbehold om noe utvidet dyse tetthet og frostfare) Det er basert med rør i rør anlegg på loft/ eller rustfritt åpent anlegg.

Dysene ifra www.prevent-systems.no er helt unike og svært effektive ved slokking av brann. Dette systemet bruker ca. 20 % av vannmengden av tradisjonelle sprinkler anlegg som, vi da mener må være beste for dette anlegget. (Utløses på 57grader)
Alt er basert på vått anlegg i frostfrie soner. (bortsett ifra loft)

Tillegg/forbehold

Har følgene rundt:

Lovpålagt serviceavtale
(sørve pumper 4 ganger i året, inkludert lovpålagt årskontroll av alle dyser)
Kr. 9900,- eks mva

Forbehold rundt en tredjeparts kontroll
Tilbudets gyldighet: 2 mnd. fra dato.

Arbeider utover den opprinnelige avtalen som beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag
Og vil bli honorert med kr 690,- eks mva pr time pluss materialer/transport.
Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre

Men vennlig hilsen

Thomas Aulin

Thomas Aulin
Rørleggermester

Vanntåke AS

Tlf 96232339

Bekreftelse på estimat

Sted /dato.....



Service- / vedlikeholdsavtale for Vanntåkeanlegg

Anleggs adr Rostedsgate 4

Oppdragsgiver:

Navn :Sameiet Rostedsgate 4
Adresse :
Telefon :
Kontaktperson : Kamilla Jæger

Det er herved inngått følgende avtale om service- / vedlikehold:

Entreprenøren skal utføre service-/vedlikehold som angitt i det etterfølgende. Oppfølging en lovpålagt årskontroll
Vanntåke AS står ikke ansvarlig for tidligere utførte mangler og arbeider. Det forutsettes at ikke andre firmaer utfører servicen på anlegget i avtaleperioden.

Avtalen gjelder 1 år av gangen og kan sies opp av en av partene. Med 3 mnd varsel Ps. Viktig da at kontrakten videreføres til ett autorisert personell pga. ansvaret som ligger rundt vann tåke anlegget.

Serviceavtalen er utferdiget og undertegnet i to eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Dato: 17/1-25  Sign: _____
Vanntåke AS Oppdragsgiver

A: Forebyggende vedlikehold.

- 1) Faglig kvalifisert personell skal foreta lovpålagt årskontroll av pumpe sentral. Lovpålagt kontroll og sjekk av alle dyser/ rør inklusiv pumpe stasjon iht regelverket
- 2) Servicer apporten fylles ut og gjenpart sendes med faktura
- 3) Dersom avtalt service avdekker anleggs feil/ mangler som krever utbedringsarbeid utover justeringer, rengjøring etc. kommer deler og arbeid i denne forbindelse i tillegg til avtale summen med en time pris på 750,- eks mva+bilkost 500,- eks mva + parkering

B: Avhjelpende service.

Ved behov for akutt service besøk, plikter entreprenøren å prioritere oppdragsgiver / eier av anlegg med inngått service avtale. Vakt utrykning og pris kan avhenge av tidspunkt på døgnet

Avtalt årlig kontraktsum

Kvartals kjøring av pumper og oppsyn i feles areal:

Kr.9900,- eks mva pr. år. (Frem til 2029)

**inkludert selve årskontrollen hvor alle dyser i alle rom
skal sjekke Rense sil og sjekk punkter på stasjon og
vedlikehold på kat 4 tilbake slags ventil**

- Arbeidene faktureres etter utførelse av årskontroll med forfall pr. 20 dager.

Spesifikasjon og omfang:

- Årskontroll iht eget oppsett ifra leverandør første ett år etter ferdi attest
- * **Vi trenger egen nøkkel til felles areal/teknisk rom**
- ettersyn utføres av driftpersonale

Notater:



Sjekkliste ved årskontroll av lavtrykk vanntåkeanlegg.

Anleggsnavn:	Sprinkler fareklasse	2026/27
	14972	
Rostedsgate 4	Alle boenheter	Prosjekt

Avvik skal noteres på eget felt.

Kryss boks for utført:

JA

NEI

Kommentar

Er service utført og logg ført av ansvarshavende/ byggeier?			
Er det gjort bygningsmessige forandringer som kan ha innvirkning på anleggets funksjoner?			
Er hele anlegget sjekket visuelt for lekkasje og skader? Kontroll av alle dyser i alle rom.			
Er sil på inntak åpnet, sjekket og rensset?			
Er lufteskrue på pumpe åpnet for sjekk av eventuell luft i pumpe?			
Er strømtilførsel til pumpe og automatkkskap kontrollert visuelt?			
Er pumpe testkjørt og dreieretning på motor kontrollert?			
Er start- og eventuelt stopptrykk på pumpe sjekket mot manometer? Dette skal være identisk med trykk ved første gangs igangkjøring, og loggføres.			
Er trykkbrytere kontrollert hver for seg og i orden?			
Er strømningsvakt sjekket for signal? (Opsjon) Eventuell følsomhet justeres.			
Er alle stengeventiler satt tilbake i åpen posisjon, og alle hendler plombert/ fjernet?			



Er alle funksjoner og signaler til brannsentral og/eller SD anlegg testet og funnet i orden.			
Er brann simulert fra brannsentral? Sjekk at magnetventiler åpner og lukker, og for riktig sone.			
For anlegg med Frostvæske			
Har det vært lekkasjer eller utløst dyse som kan ha medført vann i anlegget?			
Dowcal 200 Blandingsforhold i %			
Temper S -40			
Er anlegget merket med hvilken type frostvæske som er brukt.			
Hvilken frost temperatur holder væsken.			
Er væsken brukt i anlegget godkjent for bruk i vanntåkeanlegg/ sprinkleranlegg.			
Trykk før og etter tilbakeslagsventil .			
Er det montert sikkerhetsventil og testet?			
Foreligger det datablad i FDV dokumentasjon for væsken.			
Er lufttrykk på membrantank sjekket.			
Er trykket på anlegget med frostvæske høyere enn driftstrykket ellers i anlegget.			
Er det montert utluftingspunkter på anlegget.			
Er det avløp fra sikkerhetsventil og ned i egen beholder.			

Type Grundfos



Avvik / Merknader:

--

Serviceoppdraget er utført iht. Leverandørens rutiner:	JA	NEI
Kunden har fått opplæring i betjening og periodisk vedlikehold av anlegget:	JA	NEI
Anlegget er funnet i orden	JA	NEI

Dato:

Signatur Kontrollør





Sentralbord:

22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Rostedsgate 4, den 23. april 2025 kl. 18.00 i seksjon 5 (302).

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 5 seksjoner var fremmøtt, herav 1 ved fullmektig.
I tillegg møtte Hassan Yusuf Hashi fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.
- Kamilla Kolstad Jæger ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi som protokollfører.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Josefine Hustoft ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet ble ansett å være lovlig satt.

FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET I ÅRSMØTET

1. Styrets årsrapport for 2024

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Regnskapet som viser et overskudd på kr 108.465 og en egenkapital på kr 199.169 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Årsmøtet fastsatte styrets honorar for perioden til kr 30.000.

4. Utbedring av sameiets brannsikkerhet

Årsmøtet vedtok med 5 mot 0 stemmer låneopptak som finansiering av utbedring av sameiets brannsikkerhet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån i Boligbanken med låneramme begrenset oppad til kr 1.750.000 og løpetid på 25 år.

5. Budsjett 2025

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet, som viser et overskudd på kr 127.996, forutsetter ingen økning av felleskostnader i 2025 og ble fastsatt som fremlagt. Felleskostnadene skal økes fra 01.01.2026.

6. Valg

Følgende styre ble valgt:

Styreleder:	Lars Magnus Lappen	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Hedda Børresen	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Josefine Hustoft	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Joakim Solum	valgt for 1 år i 2025

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet klokken 19:00.

Oslo, 23. april 2025

(sign. elektronisk)
Kamilla Kolstad Jæger

Møteleder

(sign. elektronisk)
Josefine Hustoft

Møtedeltaker

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Gabrielsen & Partners Løkka AS
Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Att: Helena Holthe

Oslo, 14.05.2025

Deres ref: 1008250154
Vår ref: 314-1-05
Eiendommens navn: Sameiet Rostedsgate 4
gnr 208 bnr 562 snr 5 i OSLO kommune
Adresse: Rostedsgate 4 A, 0178 OSLO
Org. nr.: 989911767
Selger: Jæger, Kamilla Kolstad

Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA	Polisenr: 2194091-1.1
Tilleggsforsikring:	Norsk Hussopp Forsikring	Polisenr. 3673146

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 063,00
--------------------------------------	----	----------

Totalt	kr	5 063,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån nr. 1213 16 98206 i DNB med flytende nominell rente 8,20 % p.a.
Restsaldo pr. 140525 er kr 273 586,-.
Lånet innfris i 2030.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 39 407,00

Andel gjeld: kr 23 144,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

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

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

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

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Lars Magnus Lappen
Mobil: 98693393
E-post: larsmagnus@lappen.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Info fra styret:

"Sameiet har en pågående sak hos Brann- og redningsetaten i forbindelse med et tilsyn i april 2023. Under tilsynet ble det konkludert med at vi ikke oppfyller alle kravene gitt i byggeforskrift 15.november 1984 eller senere byggeregler. Bygg A er i stor grad brannsikret etter kravene, men bygg B har flere mangler som må utbedres over de neste årene. Styret har fått utarbeidet en tilsynsrapport med liste over mangler og vil systematisk jobbe med å utbedre disse. Kostnadene for brannsikringen av bygg A lå på ca. 300 000 kr (arbeid utført i perioden 2016-2018). Det er forventet at brannsikring av bygg B vil koste mer pga plasseringen til bygget (ikke ut mot vei) og tilgjengelige rømningsveier. Det finnes ulike alternative løsninger og kostnad vil avhenge av valgt løsning. Hvilken løsning det blir skal diskuteres i styret og er enda ikke bestemt."

Sameiets styre er nå i ferd med å innhente ulike tilbud på brannsikring av gården. Ett av tilbudene er på i overkant av 2 mill. og sameiet vil sannsynligvis måtte ta opp lån. Spørsmål vedr. denne saken bes rettet til styret. Styret gis fullmakt til å ta opp lån i Boligbanken med låneramme begrenset oppad til kr 1.750.000 og løpetid på 25 år til utbedring av sameiets brannsikkerhet.

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

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Husordensregler for Sameiet Rostedsgt. 4.
Vedtatt på årsmøtet 23. april 1998.

1. Den enkelte sameiers leilighet må kun benyttes i overensstemmelse med vedtektenes bestemmelser om bruken, og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.
2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger og kjellerganger må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse arealer er forbudt.
3. Vanlig husholdningsavfall og papir tømmes i respektive containere på gårdsplassen. Annet avtall må bringes bort for beboers egen regning.
4. Sameierne har plikt til å utvise forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet.
5. Det skal normalt være ro i oppganger og leiligheter mellom kl. 23.00 og kl. 6.00. Eventuell selskapelighet i dette tidsrom må kun skje under tilbørlig hensyn til de øvrige beboeres nattesøvn.
6. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiers styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, må dette straks meddeles sameiets styreleder eller forretningsfører.
7. Sameierne har selv ansvar for renhold av trappeoppganger. Dette skal gjøres minst hver 14. dag, og da ved at en beboer fra hver etasje vasker en halv etasje opp og en halv ned.
8. Disse husordensregler er et vedlegg til sameiets vedtekter, og er vedtatt av samtlige sameiere sammen med vedtektene.

SAMEIET ROSTEDSGT. 4

Org nr 989 911 767

Vedtatt på ordinært sameiemøte 21. april 2009, endret på ordinært årsmøte 06.03.2018

§ 1. Navn

Boligsameiets navn er Sameiet Rostedsgt. 4

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 13 boligseksjoner på gnr. 208, bnr.562 i Oslo kommune og er i overensstemmelse med sameiekontrakt av 16. desember 1996.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Husordensregler

Sameiets husordensregler vedtatt på sameiemøtet 23. april 1998 er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere, herunder husstandsmedlemmer og leietakere.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som svarer til 1 G, jfr eierseksjonsloven § 25.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Seksjon nummer 2, 3, 4, 5, 9,10,11 og 12 som selv har bekostet bygging av balkonger i tilknytning til sine seksjoner skal forestå og bekoste alt fremtidig innvendig og utvendig vedlikehold av balkongene. Dersom en seksjonseier ikke følger den vedlikeholdsnormen som fastsettes av de andre balkongeierne, styret, og sameiet, kan vedlikeholdet utføres for denne seksjonseiers regning.

Fremtidig vedlikehold av fellesarealet hvor seksjon 7 og 8 er gitt eksklusiv bruksrett påhviler eieren av snr 7 og 8 i sin helhet i den perioden det er gitt eksklusiv bruksrett, eventuelle følgeskader som kommer på bygningsmassen som en konsekvens av oppførte konstruksjoner på dette fellesarealet påhviler eier av snr 7 og 8. Dersom en seksjonseier ikke følger den vedlikeholdsnormen som fastsettes av styret og sameiet, kan vedlikeholdet utføres for denne seksjonens regning. Sameiet har rett til å foreta eventuelt vedlikeholdsarbeid (reparering av rør og liknende) på det som ligger under bakkenivå i tilknytning terrasser i seksjon 7 og 8.

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger og honorarer.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 8. Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer gitt av de fremmøtte eller ved fullmakt.

Hver seksjon gir en -1- stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, og det kan velges 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiennner, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameierforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer gitt ved fremmøte eller ved fullmakt.

§ 17. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 18. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

SAMEIET ROSTEDSGT. 4

Org nr 989 911 767

Vedtatt på ordinært sameiemøte 21. april 2009, endret på ordinært årsmøte 06.03.2018

§ 1. Navn

Boligsameiets navn er Sameiet Rostedsgt. 4

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 13 boligseksjoner på gnr. 208, bnr.562 i Oslo kommune og er i overensstemmelse med sameiekontrakt av 16. desember 1996.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Husordensregler

Sameiets husordensregler vedtatt på sameiemøtet 23. april 1998 er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere, herunder husstandsmedlemmer og leietakere.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som svarer til 1 G, jfr eierseksjonsloven § 25.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Seksjon nummer 2, 3, 4, 5, 9,10,11 og 12 som selv har bekostet bygging av balkonger i tilknytning til sine seksjoner skal forestå og bekoste alt fremtidig innvendig og utvendig vedlikehold av balkongene. Dersom en seksjonseier ikke følger den vedlikeholdsnormen som fastsettes av de andre balkongeierne, styret, og sameiet, kan vedlikeholdet utføres for denne seksjonseiers regning.

Fremtidig vedlikehold av fellesarealet hvor seksjon 7 og 8 er gitt eksklusiv bruksrett påhviler eieren av snr 7 og 8 i sin helhet i den perioden det er gitt eksklusiv bruksrett, eventuelle følgeskader som kommer på bygningsmassen som en konsekvens av oppførte konstruksjoner på dette fellesarealet påhviler eier av snr 7 og 8. Dersom en seksjonseier ikke følger den vedlikeholdsnormen som fastsettes av styret og sameiet, kan vedlikeholdet utføres for denne seksjonens regning. Sameiet har rett til å foreta eventuelt vedlikeholdsarbeid (reparering av rør og liknende) på det som ligger under bakkenivå i tilknytning terrasser i seksjon 7 og 8.

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger og honorarer.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 8. Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer gitt av de fremmøtte eller ved fullmakt.

Hver seksjon gir en -1- stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, og det kan velges 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiennner, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

§ 16. Endring av vedtektene

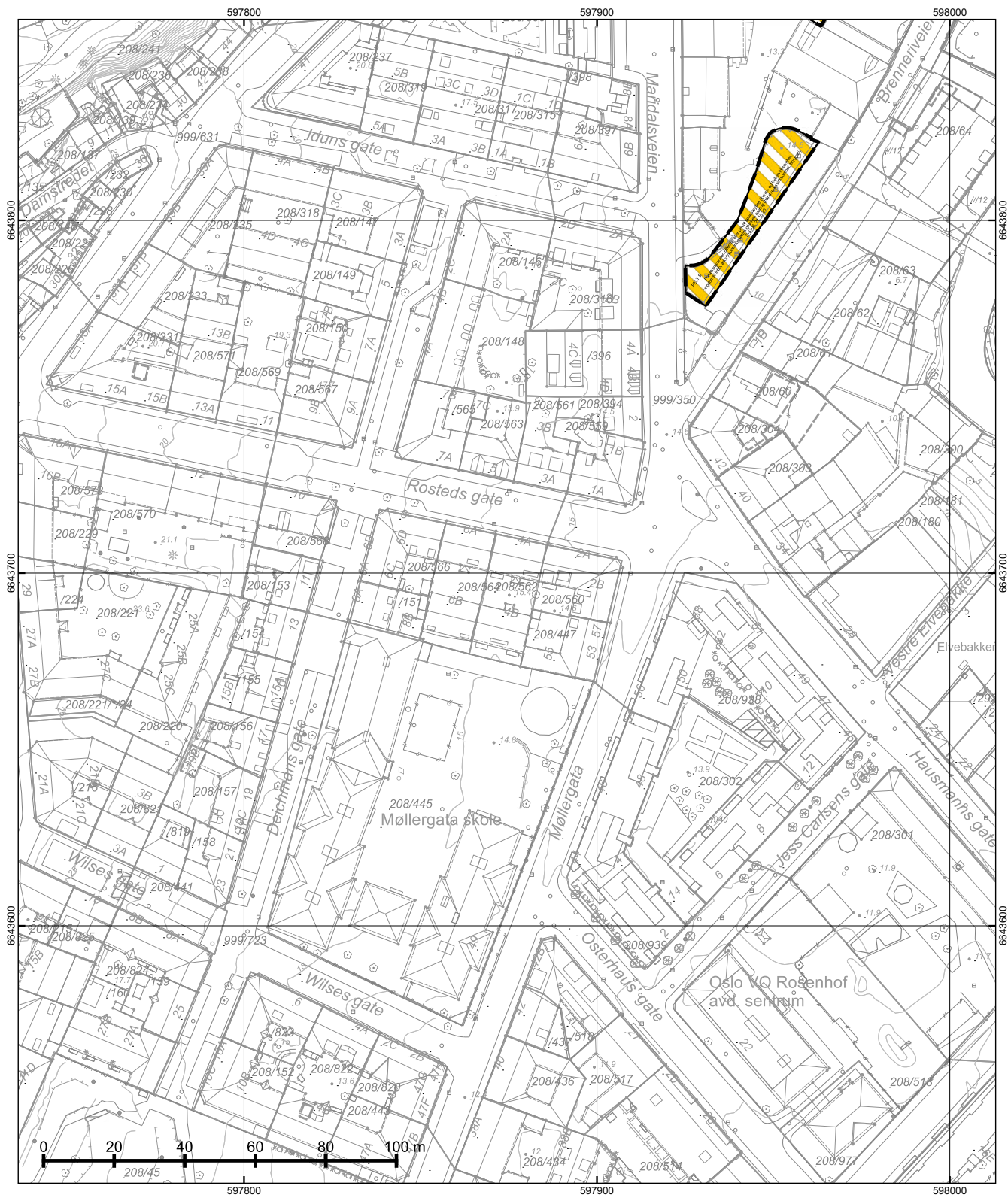
Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer gitt ved fremmøte eller ved fullmakt.

§ 17. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 18. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

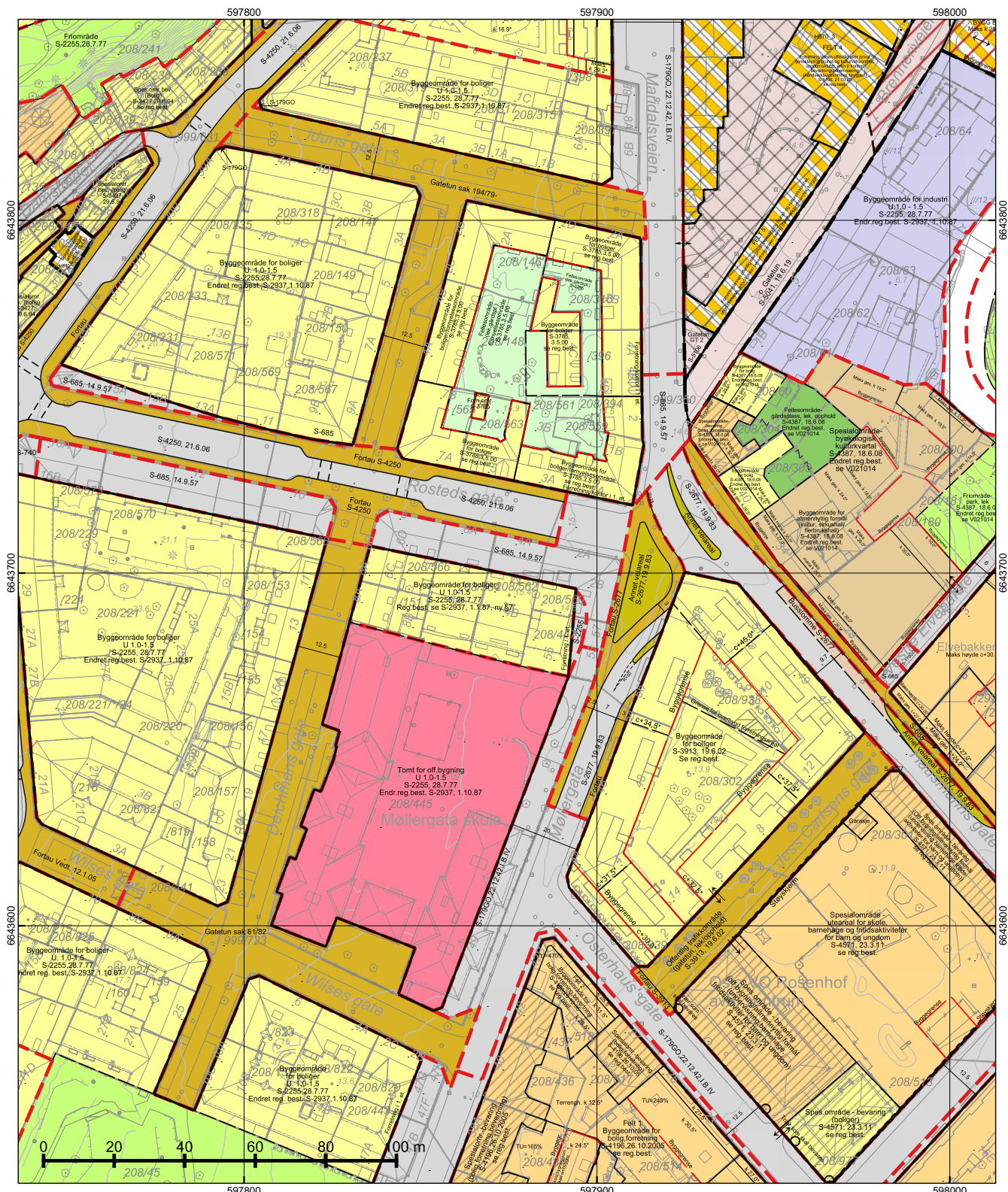
Dato: 14.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 142991/ 86512130	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: ROSTEDS GATE 4A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/562	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 14.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

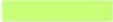
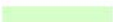
Originalformat: A3

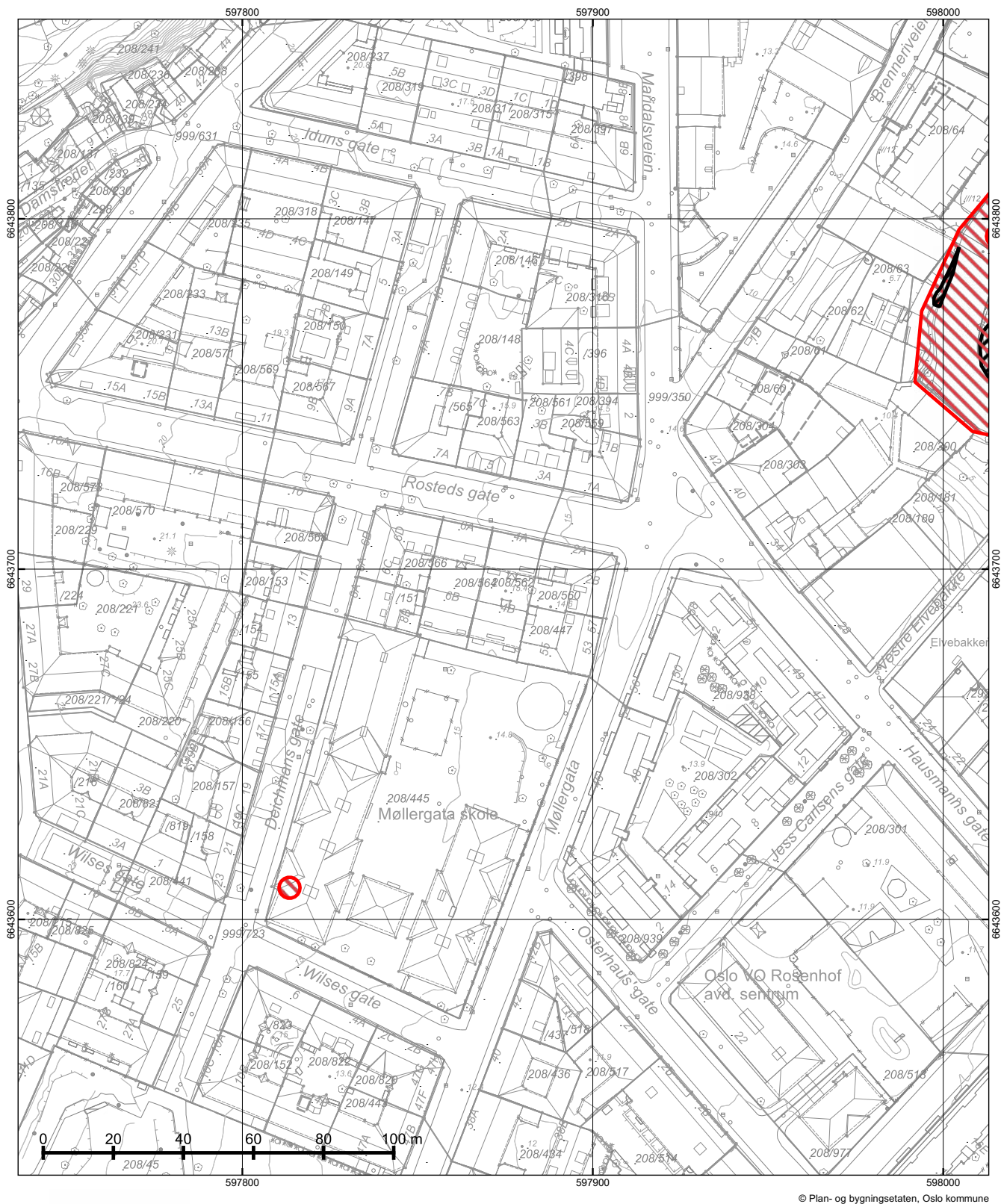
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 142991/ 86512130	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: ROSTEDS GATE 4A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/562	

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

Se tegnforklaring på eget ark

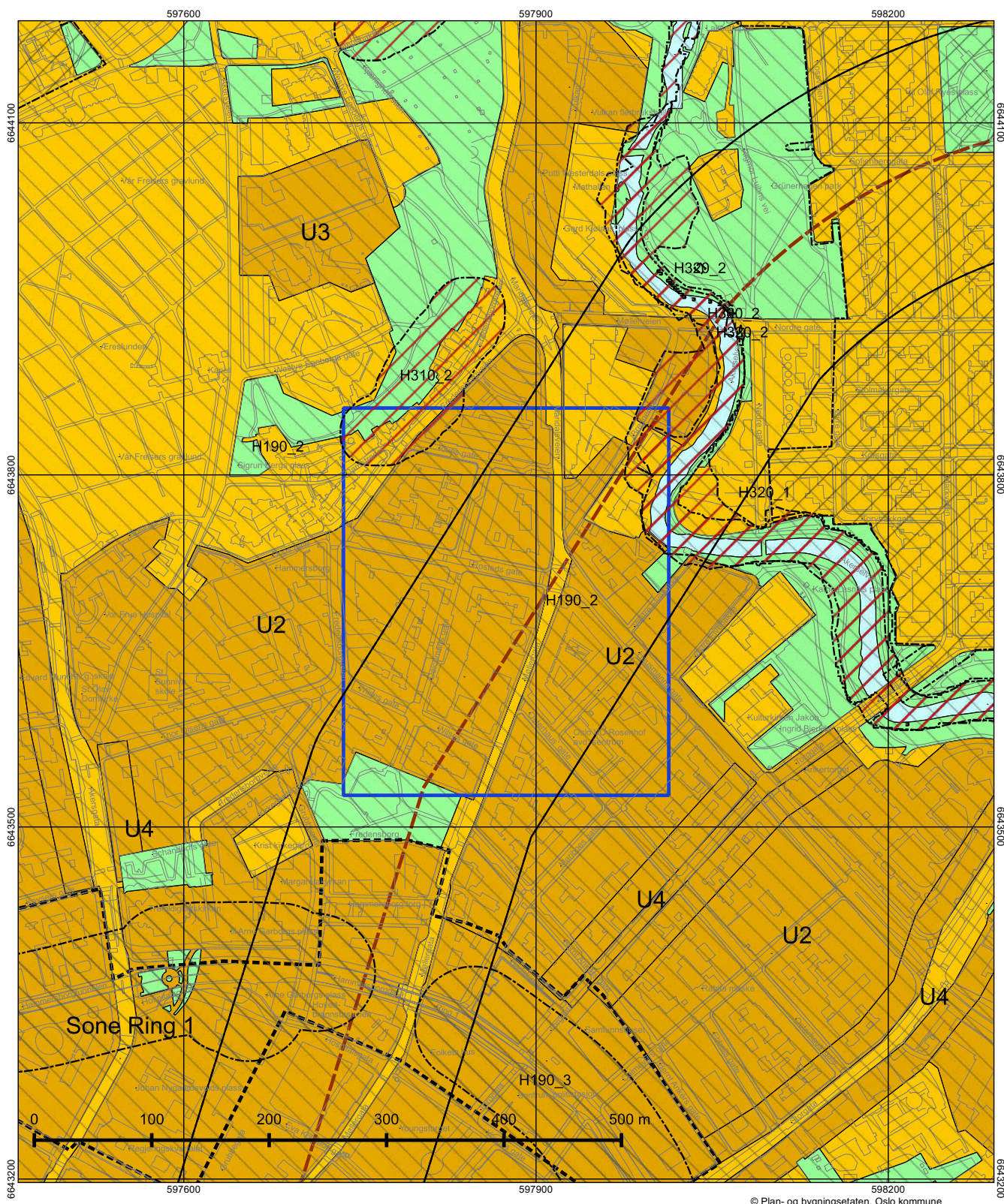
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårds plass		313 - Skulder - bankett
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formåavgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		925 - Gesimslinje
	144 - Forr./bolig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrense
	170 - Privat institusjon		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Byggegrense
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bebyggelse som inngår i planen
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Regulert stoyskjerm
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2014 - Gatetun		Oppheving av eiendomsgrense
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Eksisterende tre som skal bevares
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Avkjørsel
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Regulert møneretning
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 14.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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.
	PlottID/Best.nr: 142991/ 86512130	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV	
	Adresse: ROSTEDS GATE 4A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 208/562		



Oslo

Dato: 14.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142991/86512130

Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV

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>

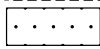
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Oslo kommune



PLAN- og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Rosteds Gate 4 v/Alnes
Rosteds gate 4

0178 OSLO

Georg Andresen
Postboks 12 - Lilleaker

0216 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
890101322

Journr.
93/2869

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan O. Davidsen

Dato
25. januar 1993

Arbeidssted : 208/0562, Rostedsgt. 4 - Forbygning
Byggherre : Sameiet Rosteds Gate 4 v/Alnes, Rosteds gate 4, 0178 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEIL. PÅ LOFT, SAMT UTBEDRING TIL 30-ÅRS STANDARD

FERDIGATTEST

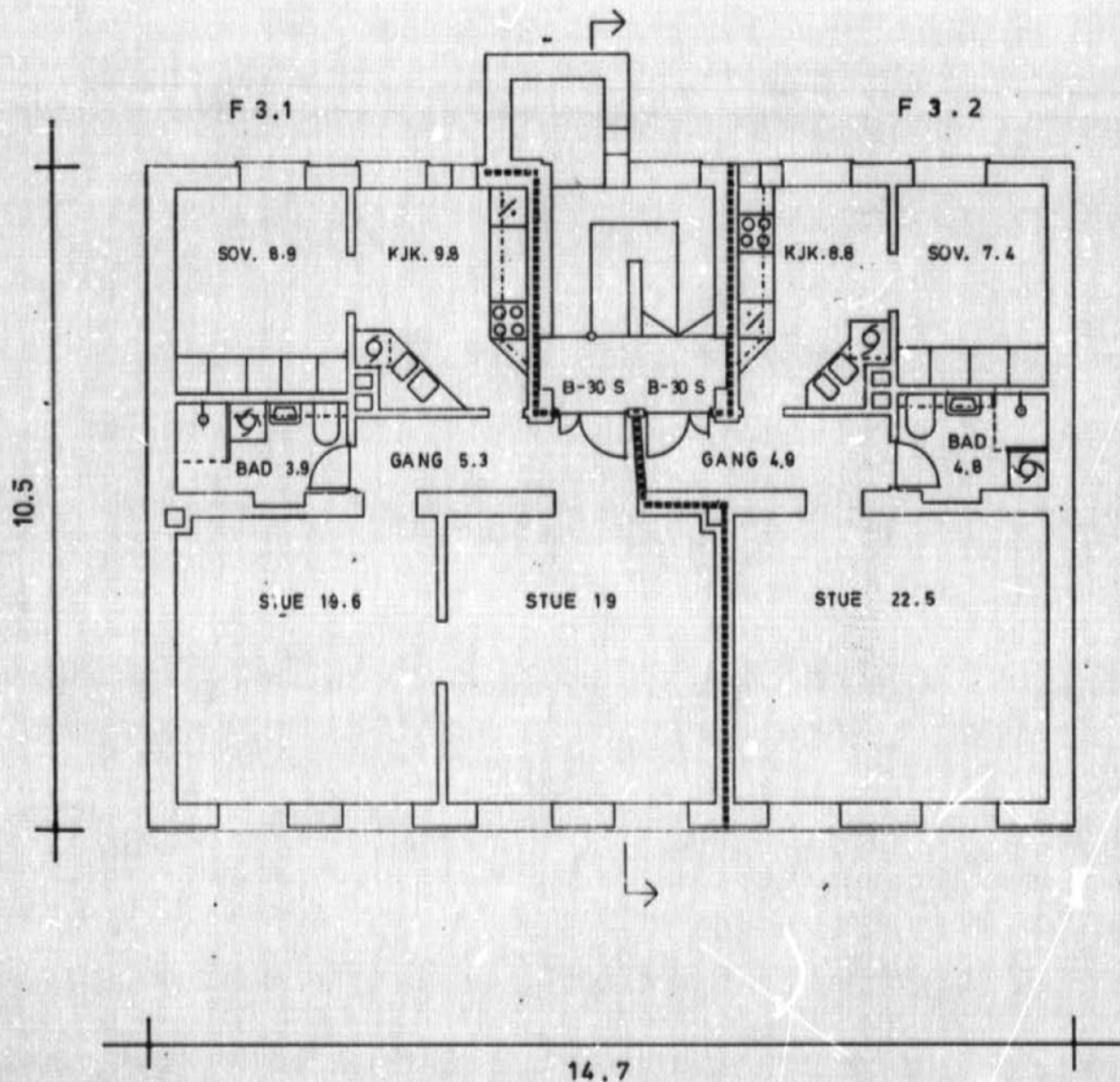
Plan- og bygningsetaten viser til Deres egenekklaring datert 8. januar 1993, om at byggearbeidet er ferdig- og kontrollert av Dem, og at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen av 18. august 1989.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd. ing.



4

ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING

NY SITUASJON

A41 FORBYGN. PLAN 3. ETG.

Målestokk: 1:100

Dato: 04.04.89

Sign.:

City Arkitekter

N. Stottveit, 11. 0157 Oslo 1. Tlf: (02) 48 85 12



Nabolagsprofil

Rosteds gate 4A - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	7 min



Kvalitet på skolene

Bra 70/100



Opplevd trygghet

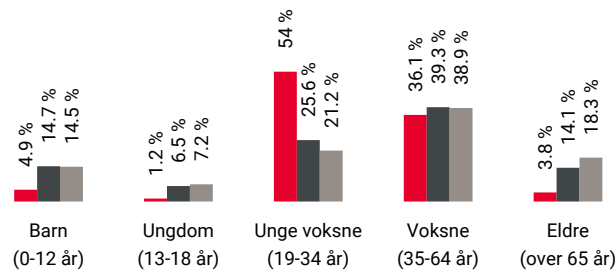
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område

Fredensborg
Oslo og omegn
Norge

Personer

3 024
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 008
490 708
2 654 586

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	3 min 0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	1 min
Rema 1000 Fredensborgveien PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

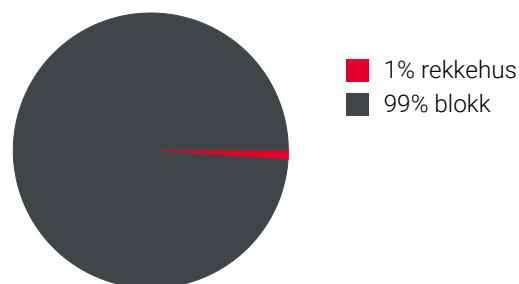
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Møllergata skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Skippørn Squash 6 min 
-  Torggata Bad Tr.senter 6 min 

Boligmasse



«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

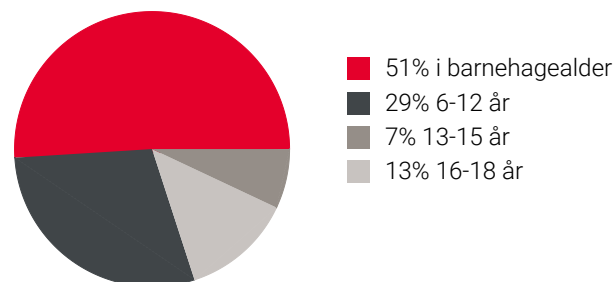
Sitat fra en lokalkjent



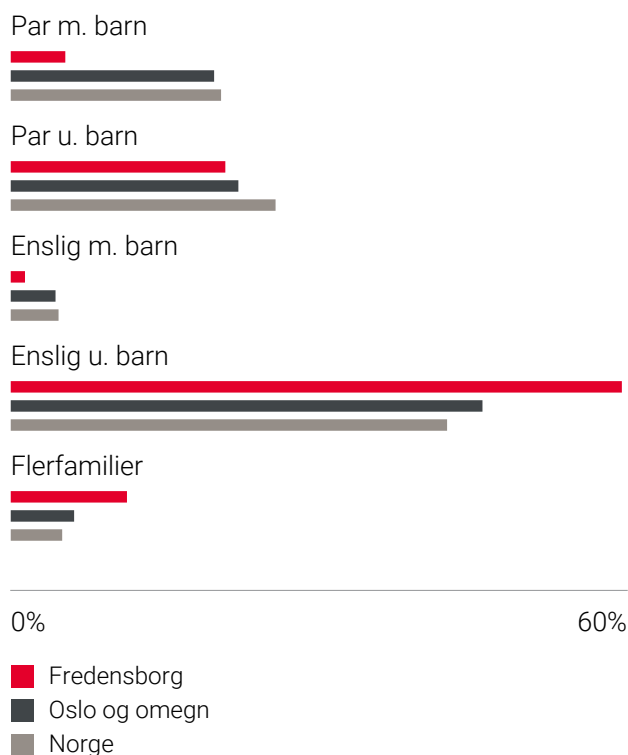
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 8 min 
-  Ditt apotek Anker 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

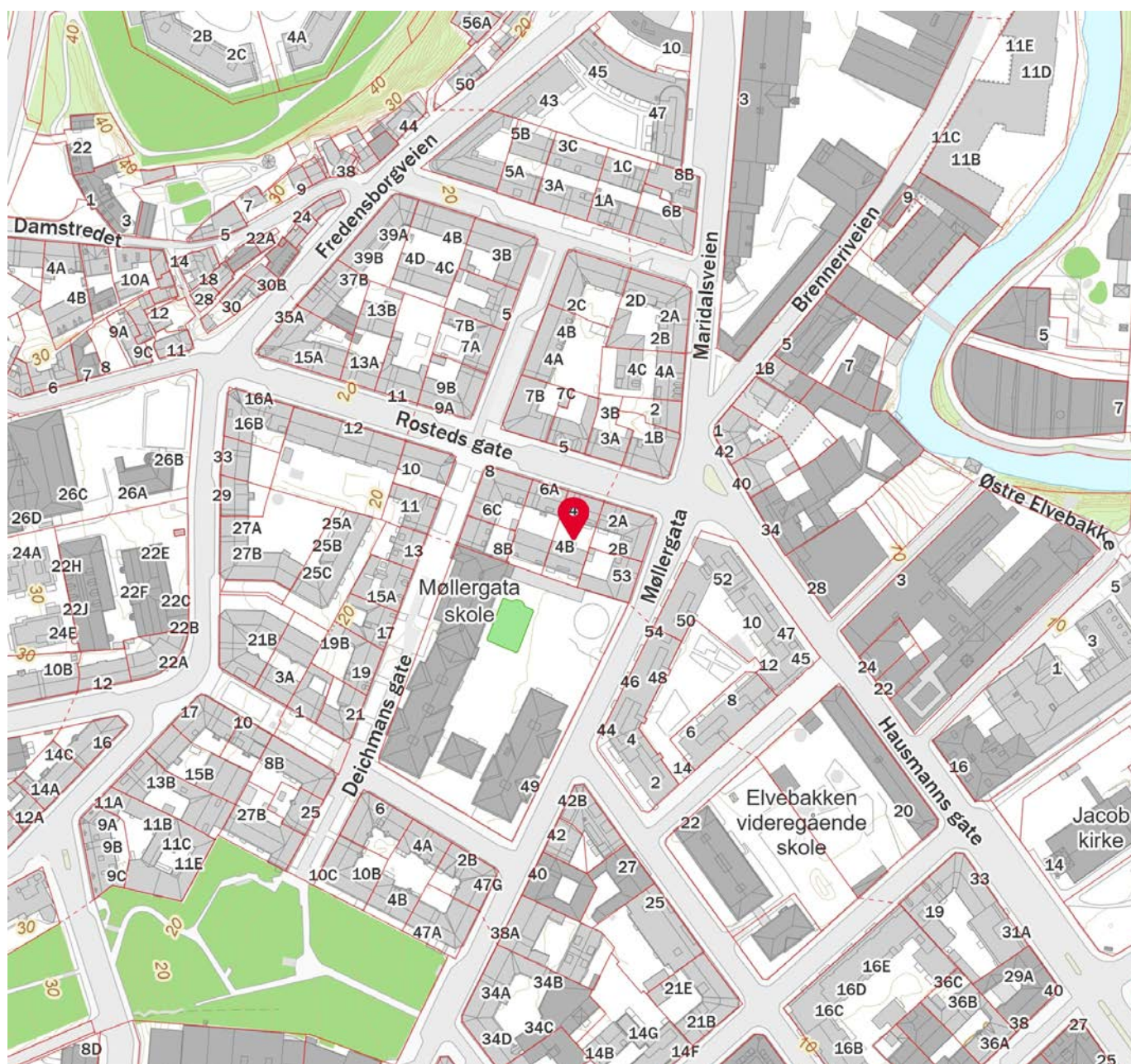
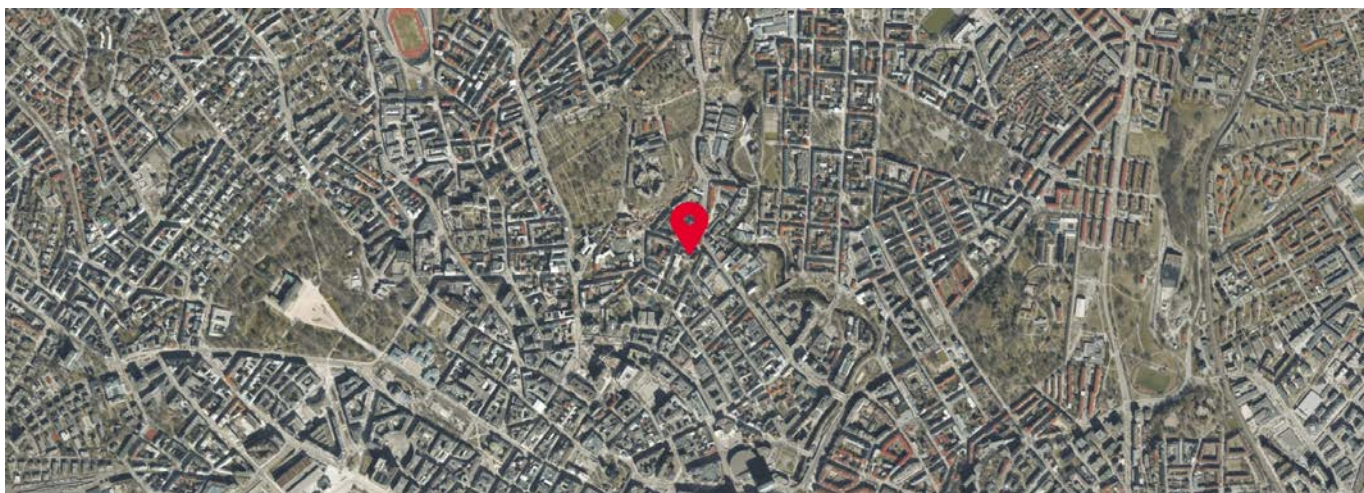


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Rosteds gate 4A
0178 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre