NORDVIK

Rosteds gate 7B

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rosteds gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Vedlegg
58	Andre vedlegg
133	Nabolagsprofil
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 3-roms med nydelige detaljer - Takhøyde på 2,94 m - Kjøkken fra 2022 - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 791 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 413,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

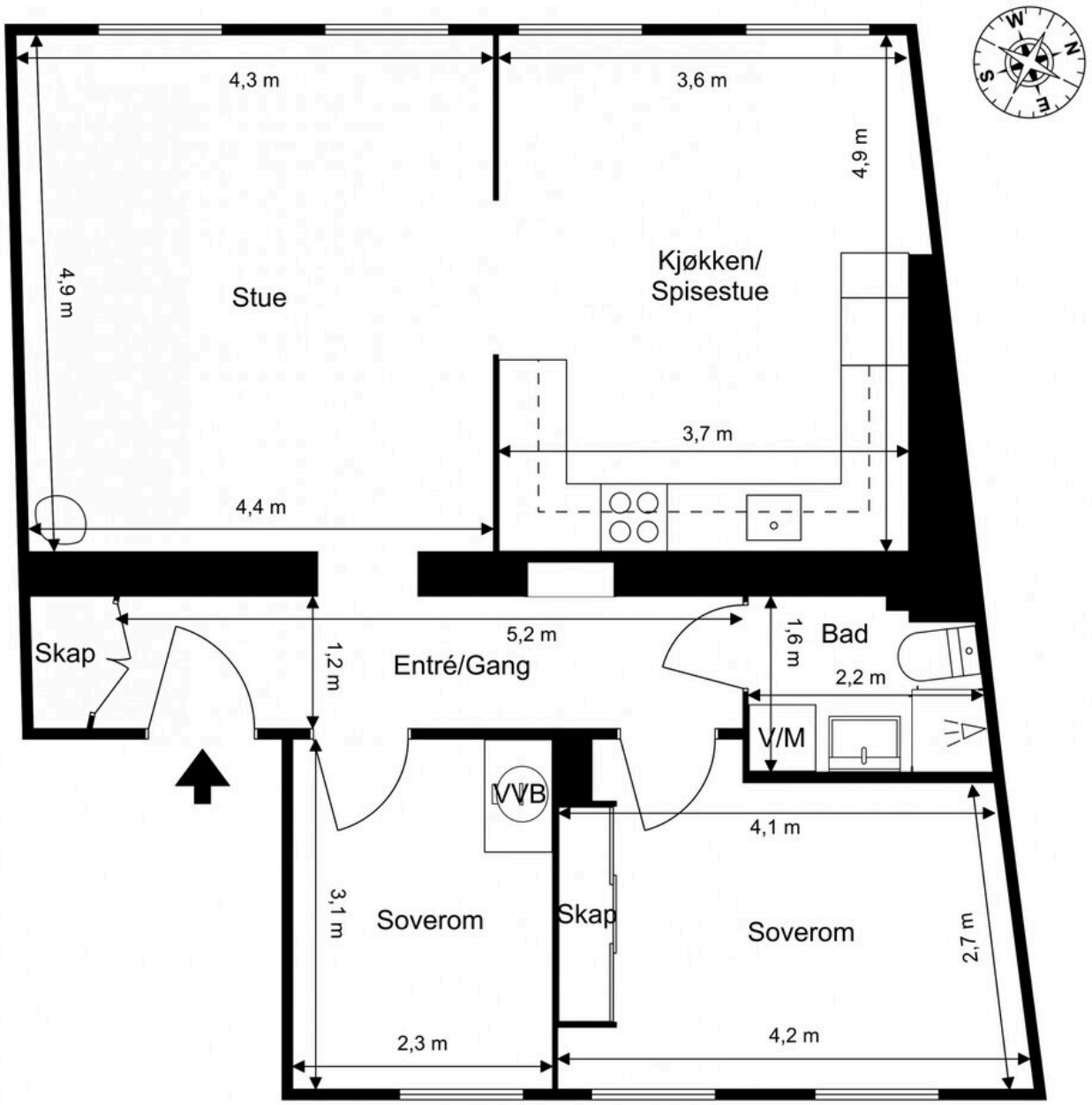
Velkommen til Rosteds gate 7B - en innbydende og lekker 3-roms beliggende i 3.etasje med gjennomgående planløsning. Leiligheten ligger i en klassisk og flott bygård som kombinerer bygårdssjarm med moderne løsninger.

Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet på populære Fredensborg, med umiddelbar nærhet til alt av byens fasiliteter.

- Lys og hyggelig stue med biopeis
- Stilige trebjelker som glir naturlig inn med det moderne
- Generøs takhøyde på opptil 2,94 meter
- Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys
- Lekkert kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
- Malte overflater i 2025/26
- Kjellerbod
- Veletablert borettslag
- Rehab av soilrør utført i 2026
- Ingen forkjøpsrett
- Lave omkostninger

Rosteds gate 7B

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










































LG
Direct Drive 8kg
6 Motion DD
A+++ -30%














Sone
ORLANDO'S PUB

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0319/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rosteds gate 7B, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 565 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Rostedsgate 7, org.nr. 889157542

Selgere
Elisabeth M S Finanger
Sondre Nordstrand

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 791 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 800 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 2 kvm (gulvareal på 4 kvm).

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskemaskin og servant ble flyttet ca. 10 cm nærmere veggen for å frigjøre mer plass i dusjsonen og muliggjøre montering av dusjdører. Samtidig ble dusjslange og dusjhode byttet. Arbeidet ble utført av Comfortbutikken Skøyen AS i mai 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg på kjøkken i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2022.
Firmanavn: Servicefolk AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført rørfornyelse i bygget/sameiet i april/mai i 2026. Arbeidet ble utført av Serwent Norge, og dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel av styret. Tilkobling av rør i forbindelse med montering av nytt kjøkken og tilkobling av varmtvannsbereder i 2022.
Firmanavn: Servicefolk AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller. soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Mindre sprekk i en flis på veggen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er fyringsforbud i blokken.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Rørfornyelse i hele sameiet/borettslaget i april/mai 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2021 og fra 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport gjort av Martens takst og byggkonsult AS utført 05.10.2023.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er forblendet med teglstein og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
Avflassing av maling på karmer/beslag. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Etasjeskille og gulv:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 56mm over hele rommet og ca. 37mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. Høydeforskjell mellom 2 rom: entre/gang ca.35mm.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Våtrom: Bad - Overflater:

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling på listverk/ underkant av dørblad.
Riss/sprekker i flisfuger i overgang gulv/vegg. "Bom" i gulvfliser. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i flisfuge overgang vegg og gulv.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
Løs gulvstående wc.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom: Bad - Fukt
Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med:
Kjøleskap, fryser, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, og kjøkkenvifte
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Lysekrone på hovedsoverommet og flytende vegghylle i stue.

Følgende følger med:
- Biopeis

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på baderom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 827 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring.

Herav:
Felleskostnader: 4 122,-
Internett: 291,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 622 159,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 488 635,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Rosteds gate 7 består av 17 leiligheter. Organisasjonsnr: 889 157 542. Borettslaget er en del av et sameiet bestående av to seksjoner, én boligseksjon og én næringsseksjon. Borettslagets forretningsfører er PHM Forvaltning.

På generalforsamlingen i 2025 ble følgende vedtatt:

Rørfornying:
Det er vedtatt rørfornying i bygget med planlagt utførelse på våren 26. Rørfonyingen ble gjennomført i april/mai 2026.

Balkongprosjekt:
Styret bes undersøke og rapportere tilbake til neste generalforsamling om det er teknisk, juridisk og reguleringsmessig gjennomførbart for enkeltbeboere å etablere balkong i borettslaget. Dersom det er mulig, utarbeides det retningslinjer for hvordan slik etablering kan skje. Alle kostnader dekkes i det tilfellet av de aktuelle beboerne selv. Dersom det viser seg at balkong kan være mulig for én eller flere leiligheter, foreslås det at kostnaden for dette dekkes fullt ut av de beboerne det gjelder, uten at borettslaget tar opp felles lån.

Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan:
Styret innhenter tilstandsrapport på hele bygningsmassen. Styret skal også få laget en vedlikeholdsplan for hele borettslaget, med en prioriteringsliste.

Legge til rette for Airbnb og kortidsutleie:
Styret undersøker kostnader ved å bytte låser ned til kjeller for å legge til rette for airbnb/korttidsutleie.

Planlagte påkostninger:
Det har vært brukt betydelig tid på forarbeid knyttet til utbedring og vedlikehold av fasaden på 7C (stallen):
- Flere tilbud ble innhentet
- Det har vært omfattende korrespondanse og møter i styret
- Det ble forsøkt å modere for høye og ubalanserte økonomiske utfordringer ovenfor borettslaget
- Nye vinduer i hele gården har vært tatt opp på de siste årsmøtene

Styret har sørget for følgende vedlikeholdstiltak i perioden:
- Vedlikehold av dørlåser i fellesarealer
- Plassering av brannslukkingsapparater i kjellerkorridor
- Åpnet vindu som ikke lot seg åpne/lukke
- Utbedring av vannskade på fasade mellom 3. og 4. etasje i oppgang 7A

Foretatte påkostninger de siste ti år:
- Fasadeoppgraderinger og maling 2021
- Utbedring av sprekker på fasaden utført av Drogseth AS i 2020
- Nytt vanntåkeanlegg i trappeoppgang, samt nye brannvarslere i borettslaget
- Nytt porttelefonanlegg i borettslaget
- Brannsikring av rør i kjeller
- Oppgraderinger av låser i borettslaget
- Maling og nytt gulv i trappeoppgang

Generalforsamling i borettslaget er planlagt avholdt 04.06.2026.

Borettslaget har IN-lån. Andelen som skal selges har nedbetalt sin del av fellesgjelden.

Det gjøres oppmerksom på at det per i dag er fyringsforbud i borettslaget.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Resterende gjeld: 4.445.822,99
Utbetalt lånebeløp: 20.767.058,00
Lånetaker: Borettslaget Rostedsgate 7
Lånenummer: 1211.93.78107
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 2
Renter: 5,60%

Borettslaget har IN-lån. Andelen som selges har nedbetalt sin del av fellesgjelden.

Fellesformue
Kr 37 729,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
For år 2024 hadde borettslaget et overskudd på kr. 778 684,-. I 2025 er det budsjettert et overskudd på kr. 339 340,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
To dugnader i året hvor oppmøte er oppmuntret, men valgfritt. Beboerne pleier å grille sammen etter vårdugnaden.

Dyrehold
Der er tillat å holde dyr i leiligheten under forutsetning av at andelseieren følger de regler andelseierne selv vedtar i generalforsamlingen. Se Husordensregler § 3, for ytterligere beskrivelser.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av
Polisenr. SP565624.12.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Fredensborg, midt mellom Oslo sentrum, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Møllergata barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til både Sofienberg og Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk, T-bane og tog. Nærmeste holdeplass er Møllerveien som ligger ca. 230 meter fra boligen. Det er drøyt 1 km til Oslo S. Det er flere lekeplasser og treningssenter i området, samt svømmehall på Bislett og Tøyen.

Det er fotballbane som nyttes som skøytebane vinterstid i Kristparken, ca. 3 minutters gange fra boligen. Langs Akerselva er det fine tur- og friluftsområder, med bilfri gang- og sykkelsti hele veien opp til Maridalsvannet og Nordmarka.

For kulturinteresserte er det kort gangavstand til en rekke sentrale kulturinstitusjoner i Oslo, som Oslo spektrum, Folketeateret, Sentrum Scene, Rockefeller og Deichman bibliotek. Av andre tilbud kan det kanskje friste med et besøk hos Oslo Reptilpark, eller Munch-museet på Tøyen der også Naturhistorisk museum med Botanisk hage ligger.

Kiwi Fredensborg, Joker Ankertorget og Extra Hausmannsgate er nærmeste dagligvare. Ca. 6-7 minutters gange fra leiligheten finner du Vulkanområdet med bl.a. Mathallen, restauranter og en fin mix av leietakere.

Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféliv, restauranter, uteserveringer, frisører og Markveien senter. I tillegg er det kort vei til Grønland Basar, St. Hanshaugen, Oslo City, Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler kan ikke se at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument fra 1937 for innredning av bad og wc, som i følge kommunen anses som datidens ferdigattest når den er attestert.

Det foreligger godkjente byggetegninger som avviker fra dagens planløsning og bruk av boligen. Kjøkkenet er flyttet til et rom som opprinnelig var soverom, og veggen mellom dagens kjøkken og stue er fjernet. Videre er baderommet utvidet inn i det andre opprinnelige soverommet, som fortsatt benyttes som soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-43785, av 03.05.2000.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Markveien - Gateopprustning. Saksnummer: 202209792
Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Planforslag til offentlig ettersyn. Saksnummer: 202111711

Pågående byggesaker:
Ved Deichmansgate 4 B - varsel om veltende mur. Saksnummer: 202505104
Rosteds gate 1 A - mulig ulovlige skilt og foliering - Marinosa Grill AS. Saknsummer: 202506114
Brenneriveien 1 B - bruksendring fra kontor til bolig. Saksnummer: 202508455
Hausmanns gate 42 A-C - oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygård. Saksnummer: 202508485
Rosteds gate 4B - etablering av ny vanntåkeanlegg. Saksnummer: 202511387
Deichmans gate 8 A - reparasjon etter brann og bytting av vinduer og inngangsdør (H0102). Saksnummer: 202504030
Deichmans gate 6A, 6B, 6C, 6D - bruksendring fra næring til boligformål. Saksnummer: 202601727
Deichmans gate 6A - endring av bygg, kontorbygning, FORELØPIG SAK. Saksnummer: 202509606
Rosteds gate 12 - mulig ulovlige roterende skilt - Sence Barbershop. Saksnummer: 202602951
Fredensborgveien 35A - bruksendring av lokale i 1. etasje fra butikk til butikk og enkel servering - Spill the tea. Saksnummer: 202605347

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/208/565:
12.06.1877 - Dokumentnr: 900068 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FREDENSBORGVEIEN 31 - UTGÅTT

18.08.2006 - Dokumentnr: 388888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1412/1462
Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/1462
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2002 - Dokumentnr: 33817 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:5
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandar
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 250,-
Grunnpakke Leilighet - informasjon fra kommunen ++ kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 750,-

Samlet skal selger betale kr. 143 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2026

Megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rosteds gate 7B
0178 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1880
BRA:	75 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	8	0	1

Supertakst

GNR: 208 BNR: 565 ANR: 10

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Rosteds gate 7B
0178 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43854

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Oppdatering av kursfortegnelse anbefales. Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater dør/bad, misfarget flisfuger.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet rørgjennomføringer i vegg, alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet løst gulvstående wc .

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.6.2026

Rapportdato
9.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth My Swaty Finanger, Sondre Taarneby Nordstrand** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rosteds gate 7B, 0178 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	565	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:	H0301		

Byggeår: **1880** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjellerbod. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,94m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,25m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er forblendet med teglstein og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026,25	Malt overflater/sparket, utført av Nexus Malertjeneter AS, Maler Service KNS AS	Ja

2024	Arbeider bad Comfort Skøyen	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**73**	**73** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**73**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal er målt til ca 4m². Merket B3. Bod er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1984. Innerdører med ukjent alder	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på karmer/beslag. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 56mm over hele rommet og ca. 37mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Høydeforskjell mellom 2 rom: entre/gang ca.35mm.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Kjøkken fra 2022 og type IKEA.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra IKEA. Kullfilter nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap og vinskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Stue: 2,93m
Soverom: 2,94m
Bad: 2,25m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i gang og stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Eier opplyser at det er utført rørfonyelse i eksisterende bygg.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke i bad ved gulvstående wc og i skap i soverom 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre i skap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt elektrisk anlegg på kjøkken i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2022. Firmanavn: Servicefolk AS. Utført av tidligere eier.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Kursfortegnelse er ikke oppdatert med antall sikringer.
Hull i sikringsskap som ikke er tettet med masse beregnet for formålet.
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Oppdatering av kursfortegnelse anbefales.
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
I skap i soverom 2.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022.	
Størrelse	
Ca 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 20x20 og 6x6 i dusjsone. Flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2006 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling på listverk/ underkant av dørblad.
Riss/sprekker i flisfuger i overgang gulv/vegg.
"Bom" i gulvfliser.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i flisfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget flisfuge anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, gulvstående wc og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Løs gulvstående wc.

Beskrivelse:
Nye dusjvegger i 2024.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste gulvstående wc tilfredsstillende anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Ved tidligere salg var det utført hull fra soverom.
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Taarneby Nordstrand	9578-5999-4-3882702	2026-06-12 13:37:57
Elisabeth My Swaty Finanger	9578-5992-4-3610299	2026-06-12 12:37:27

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0319/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosteds gate 7B, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Elisabeth M S Finanger, Sondre Nordstrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP565624.12.1
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskemaskin og servant ble flyttet ca. 10 cm nærmere veggen for å frigjøre mer plass i dusjsonen og muliggjøre montering av dusjdører fra å ha dusjforheng. Samtidig ble dusjslange og dusjhode byttet. Arbeidet ble utført av Comfortbutikken Skøyen AS i mai 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg på kjøkken i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2022. Firmanavn: Servicefolk AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført rørfornyelse i bygget/sameiet i april/mai i 2026. Arbeidet ble utført av Serwent Norge, og dokumentasjon kan fremlegges ved forespørsel av styret. Tilkobling av rør i forbindelse med montering av nytt kjøkken og tilkobling av varmtvannsbereder i 2022. Firmanavn: Servicefolk AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Mindre sprekk i en flis på veggen

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er fyringsforbud i blokken.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Rørfornyelse i hele sameiet/borettslaget i april/mai 2026.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2021 og fra 2023.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport gjort av Martens takst og byggkonsult AS utført 05.10.2023.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0319/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elisabeth My Swaty Finanger	**2026-06-12**	**Sondre Taarneby Nordstrand**	**2026-06-12**

Identifikasjon

Elisabeth My Swaty Finanger

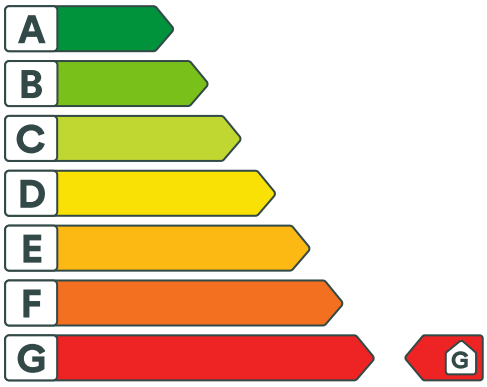
Identifikasjon

Sondre Taarneby Nordstrand

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Rosteds gate 7B, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308797**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80480709**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **565**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1901**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **319,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 304 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.: Johanne Skogseide

Deres ref.: 5-0319/26
Vår ref.: 101-1-10 Thomas Foss 10.06.2026

Andel 10 i Borettslaget Rostedsgate 7

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Rostedsgate 7
Org.nr.:	889157542
andelsnr. / leilighetsnr.:	10
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Polisenr.:	SP565624.12.1
Eier:	Finanger, Elisabeth My Swaty Nordstrand, Sondre Taarneby
Adresse:	ROSTEDS GATE 7, 0178 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	37 729

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	4 122,00
INTERNETT	291,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 413,00

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

Langsiktig gjeld:
Se tilleggsopplysninger.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Joachim Berg,
Mobil: 48055657
E-post: joachimberg@hotmail.com

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

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss /S/

Protokoll

Generalforsamling 2025

Rostedsgate 7

Tidsrom	30. juni 17:30 - 18:30
Invitasjon sendt	20. jun. 12:22
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karianne Svalund Bergseng
Referent	Karianne Svalund Bergseng
Protokollvitne	Klaus Stylianos Ade Johnstad

Kommentar
Goethe-Institut Oslo, Maridalsveien 33



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.3. Møteleder

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder

1.4. Referent

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karianne Svalund Bergseng ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Klaus Stylianos Ade Johnstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Klaus Stylianos Ade Johnstad ble valgt som protokollvitne

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
9 andeler tilstede, 3 fullmakter

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsberetning 24-25 Rosteds gate 7.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent, under forutsetning om at revisjonsberetningen er ren.

Vedlegg
101 -Årsregnskap 2024 BRL Rostedsgate 7 (1).pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet for 2024 godkjennes, med forutsetning om at revisjonsberetningen er ren.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr 8 000 + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2024 og ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr 8 000 + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Vedlikehold bygg C

Beskrivelse
Info om bygg C og nødvendig vedlikehold i fremtiden.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tatt til orientering

6. Innkommende saker

6.1. Mulighet for etablering av balkong(er) i borettslaget

Beskrivelse
Borettslaget ser nærmere på muligheten for å etablere balkong for de beboerne som har praktiske og bygningsmessige forutsetninger for dette – trolig vil dette være mot bakgården eller eventuelt mot Deichmans gate. Så vidt jeg kjenner til, har dette ikke vært vurdert tidligere i borettslaget, men det bes om at styret undersøker hvorvidt det har vært gjort vurderinger av dette tidligere, og om det finnes hindringer knyttet til regulering, byggtekniske forhold eller estetikk/bevaringshensyn.

Dersom det viser seg at balkong kan være mulig for én eller flere leiligheter, foreslås det at kostnaden for dette dekkes fullt ut av de beboerne det gjelder, uten at borettslaget tar opp felles lån.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styret bes undersøke og rapportere tilbake til neste årsmøte (eller tidligere dersom mulig) om det er teknisk, juridisk og reguleringsmessig gjennomførbart for enkeltbeboere å etablere balkong i borettslaget, og om dette har vært vurdert tidligere. Dersom det er mulig, utarbeides forslag til retningslinjer for hvordan slik etablering kan skje. Alle kostnader dekkes i det tilfellet av de aktuelle beboerne selv.

Vedtak
Styret bes undersøke og rapportere tilbake til neste generalforsamling om det er teknisk, juridisk og reguleringsmessig gjennomførbart for enkeltbeboere å etablere balkong i borettslaget. Dersom det er mulig, utarbeides det retningslinjer for hvordan slik etablering kan skje. Alle kostnader dekkes i det tilfellet av de aktuelle beboerne selv. Enstemmig vedtatt.

6.2. Skaffe tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

Beskrivelse
Jeg hadde i vinter en takstmann innom for å gjøre vurdering av skadene og av det manglende vedlikeholdet på stallbygget.

Det viser seg at det nå er snarlig behov for vedlikehold på flere av de delene av stallbygget som det er borettslagets ansvar og vedlikeholde. – Tilstandsrapporten for stallbygget fra Januar ligger vedlagt. Og situasjonen har blitt en del verre siden denne ble laget i vinter.

Det er uklart om det er andre feil og mangler i andre deler av bygningsmassen som også trenger utbedring. Man ser jo at vinduer er modne for utskiftning og at ytterdørene nederst i oppgangene også bør oppgraderes. Men det som er skummelt her, er jo evt manglende vedlikehold på det man ikke ser. Derfor bør vi skaffe en tilstandsrapport så vi vet hva som er status på byggene.

Det finnes en vedlikeholdsplan for hele borettslaget som obos lagde i 2010 men den har ikke blitt gjort tilgjengelig for meg/har forsvunnet i årenes løp. Så hva som har blitt fulgt opp i denne er uvisst.

Jeg tenker det er viktig at vi faktisk har kontroll på hva som kreves av vedlikehold. Slik at vi er i forkant. Og kan få fikset ting før det er blir veldig dyrt og rette opp. Da er en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan helt essensielt.

En vedlikeholdsplan koster typisk mellom 20-50k for ett borettslag av vår størrelse.

Vedlegg
Rostedsgate 7C 27.01.2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Skaffe tilstandsrapport på hele bygningsmassen. Og få laget en vedlikeholdsplan for hele borettslaget, som faktisk følges.

Vedtak
Styret innhenter tilstandsrapport på hele bygningsmassen. Styret skal også få laget en vedlikeholdsplan for hele borettslaget, med en prioriteringsliste. Enstemmig vedtatt.

6.3. Få inn proft styre i den kommende perioden.

Beskrivelse
Det er flere store prosjekter som nå må settes i gang. Soilrør/bunnledning og vedlikehold av fasaden på stallbygget. Og det er uvisst om det også er annet vedlikehold som trengs da vi ikke har en tilstandsrapport for all bygningsmassen. Nye vinduer i hele gården har jo også vært tatt opp på de siste årsmøtene.

Jeg tror det vil være hensiktsmessig og få inn ett proft styre inntil vi har fått kontroll på disse store vedlikeholdsprosjektene.

Så kan man gå over til vanlig styre igjen når man er litt ovenpå på vedlikeholdet.

Dette koster typisk rundt 100k per år å ha ett profesjonelt styremedlem.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Få inn proft styre i den kommende perioden.

Vedtak
Forslag til vedtak ble endret til: "få inn ekstern styreleder i den kommende perioden." Dette ble nedstemt med 8 stemmer mot, 1 stemme for.

6.4. Airbnb og kortidsutleie.

Beskrivelse
Det har tidligere kommet inn spørsmål til styret om det er lov å leie ut leilighet på Airbnb. - Så jeg har sett litt på det.
Det ser ut som at man har rett til leie ut inntil 30 dager i året når det er leilighet i borettslag. Og når det i utgangspunktet er slik at man kan gjøre det. Så tenker jeg at vi bør legge til rette for at dette kan fungere for de som måtte ønske det. Og slik at vi ikke får inn uvedkommende i kjellerbodene.

Lenke til huseierene hvor dette står beskrevet:
https://www.huseierne.no/nyheter/airbnb-utleie-i-sameier-og-borettslag---dette-kan-styret-gjore/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=paid_search&utm_campaign=&utm_campaignid=1577365898&gad_source=1&gad_campaignid=1577365898&gbraid=0AAAADlR4xZs-0GMtieZlQL--EGkCt3p8&gclid=EAIaIQobChMIplf4r73cjQMVI2SRBR17sSkNEAAYASAAEgIldvD_BwE

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Legge til rette for Airbnb/kortidsutleie, bytte låser ned til kjeller slik at eventuelle leietagere ikke har tilgang til alle kjellerbodene.

Vedtak
Styret undersøker kostnader ved å bytte låser ned til kjeller for å legge til rette for airbnb/korttidsutleie. Enstemmig vedtatt.

7. Valg

Styreleder

Joachim Berg (gjenvalg) (For 1 år)

Vedtak
Joachim Berg ble valgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (3 til valg)

Silvan Haberthür (gjenvalg) (For 1 år)
Klaus Stylianos Ade Johnstad (gjenvalg) (For 2 år)
Jonathan Santi Nagy Gaye (gjenvalg) (For 1 år)

Vedtak
Klaus Stylianos Ade Johnstad ble valgt som styremedlem for 2 år.
Silvan Haberthür ble valgt som styremedlem for 1 år.
Andreas De Brito Jonassen ble valgt som styremedlem for 1 år.

Varamedlem (2 til valg)

(velges for Andreas De Brito Jonassen) (For 1 år)
(velges for Markus Berg) (For 1 år)

Vedtak
Det ble ikke valgt varamedlemmer, da det ikke er noen krav om dette i vedtektene. Saken utgikk.

Signaturer

Karianne Svalund Bergseng /sign	01.07.2025 14:44
Klaus Stylianos Ade Johnstad /sign	01.07.2025 15:45

Innkalling

Generalforsamling 2025

Rostedsgate 7

Tidsrom	30. juni 17:30 - 18:30
Invitasjon sendt	20. jun. 12:22
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karianne Svalund Bergseng
Referent	Karianne Svalund Bergseng
Protokollvitne	Klaus Stylianos Ade Johnstad

Kommentar
Goethe-Institut Oslo, Maridalsveien 33



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Klaus Stylianos Ade Johnstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsberetning 24-25 Rosteds gate 7.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent, under forutsetning om at revisjonsberetningen er ren.

Vedlegg
101 -Årsregnskap 2024 BRL Rostedsgate 7 (1).pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr 8 000 + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Vedlikehold bygg C

Beskrivelse
Info om bygg C og nødvendig vedlikehold i fremtiden.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Innkommende saker

6.1. Mulighet for etablering av balkong(er) i borettslaget

Beskrivelse
Borettslaget ser nærmere på muligheten for å etablere balkong for de beboerne som har praktiske og bygningsmessige forutsetninger for dette – trolig vil dette være mot bakgården eller eventuelt mot Deichmans gate. Så vidt jeg kjenner til, har dette ikke vært vurdert tidligere i borettslaget, men det bes om at styret undersøker hvorvidt det har vært gjort vurderinger av dette tidligere, og om det finnes hindringer knyttet til regulering, byggtekniske forhold eller estetikk/bevaringshensyn.

Dersom det viser seg at balkong kan være mulig for én eller flere leiligheter, foreslås det at kostnaden for dette dekkes fullt ut av de beboerne det gjelder, uten at borettslaget tar opp felles lån.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styret bes undersøke og rapportere tilbake til neste årsmøte (eller tidligere dersom mulig) om det er teknisk, juridisk og reguleringsmessig gjennomførbart for enkeltbeboere å etablere balkong i borettslaget, og om dette har vært vurdert tidligere. Dersom det er mulig, utarbeides forslag til retningslinjer for hvordan slik etablering kan skje. Alle kostnader dekkes i det tilfellet av de aktuelle beboerne selv.

6.2. Skaffe tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

Beskrivelse
Jeg hadde i vinter en takstmann innom for å gjøre vurdering av skadene og av det manglende vedlikeholdet på stallbygget.

Det viser seg at det nå er snarlig behov for vedlikehold på flere av de delene av stallbygget som det er borettslagets ansvar og vedlikeholde. – Tilstandsrapporten for stallbygget fra Januar ligger vedlagt. Og situasjonen har blitt en del verre siden denne ble laget i vinter.

Det er uklart om det er andre feil og mangler i andre deler av bygningsmassen som også trenger utbedring. Man ser jo at vinduer er modne for utskiftning og at ytterdørene nederst i oppgangene også bør oppgraderes. Men det som er skummelt her, er jo evt manglende vedlikehold på det man ikke ser. Derfor bør vi skaffe en tilstandsrapport så vi vet hva som er status på byggene.

Det finnes en vedlikeholdsplan for hele borettslaget som obos lagde i 2010 men den har ikke blitt gjort tilgjengelig for meg/har forsvunnet i årenes løp. Så hva som har blitt fulgt opp i denne er uvisst.

Jeg tenker det er viktig at vi faktisk har kontroll på hva som kreves av vedlikehold. Slik at vi er i forkant. Og kan få fikset ting før det er blir veldig dyrt og rette opp. Da er en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan helt essensielt.

En vedlikeholdsplan koster typisk mellom 20-50k for ett borettslag av vår størrelse.

Vedlegg
Rostedsgate 7C 27.01.2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Skaffe tilstandsrapport på hele bygningsmassen. Og få laget en vedlikeholdsplan for hele borettslaget, som faktisk følges.

6.3. Få inn proft styre i den kommende perioden.

Beskrivelse
Det er flere store prosjekter som nå må settes i gang. Soilrør/bunnledning og vedlikehold av fasaden på stallbygget. Og det er uvisst om det også er annet vedlikehold som trengs da vi ikke har en tilstandsrapport for all bygningsmassen. Nye vinduer i hele gården har jo også vært tatt opp på de siste årsmøtene.

Jeg tror det vil være hensiktsmessig og få inn ett proft styre inntil vi har fått kontroll på disse store vedlikeholdsprosjektene.

Så kan man gå over til vanlig styre igjen når man er litt ovenpå på vedlikeholdet.

Dette koster typisk rundt 100k per år å ha ett profesjonelt styremedlem.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Få inn proft styre i den kommende perioden.

6.4. Airbnb og kortidsutleie.

Beskrivelse
Det har tidligere kommet inn spørsmål til styret om det er lov å leie ut leilighet på Airbnb. - Så jeg har sett litt på det.
Det ser ut som at man har rett til leie ut inntil 30 dager i året når det er leilighet i borettslag. Og når det i utgangspunktet er slik at man kan gjøre det. Så tenker jeg at vi bør legge til rette for at dette kan fungere for de som måtte ønske det. Og slik at vi ikke får inn uvedkommende i kjellerbodene.

Lenke til huseierene hvor dette står beskrevet:
https://www.huseierne.no/nyheter/airbnb-utleie-i-sameier-og-borettslag---dette-kan-styret-gjore/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=paid_search&utm_campaign=&utm_campaignid=1577365898&gad_source=1&gad_campaignid=1577365898&gbraid=0AAAADlR4xZs-0GMtieZlQL--EGkCt3p8&gclid=EAIaIQobChMIplf4r73cjQMVI2SRBR17sSkNEAAYASAAEgIldvD_BwE

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Legge til rette for Airbnb/kortidsutleie, bytte låser ned til kjeller slik at eventuelle leietagere ikke har tilgang til alle kjellerbodene.

7. Valg

Styreleder

Joachim Berg (gjenvalg) (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

Silvan Haberthür (gjenvalg) (For 1 år)
Klaus Stylianos Ade Johnstad (gjenvalg) (For 2 år)
Jonathan Santi Nagy Gaye (gjenvalg) (For 1 år)

Varamedlem (2 til valg)

(velges for Andreas De Brito Jonassen) (For 1 år)
(velges for Markus Berg) (For 1 år)

Årsmelding for Rosteds gate 7

Driftsår: Høst 2024 – Vår 2025

1. Innledning

Styret legger med dette frem sin melding for driftsåret høst 2024 til vår 2025. Året har vært preget av både planlagte og uforutsette oppgaver knyttet til vedlikehold, oppfølging av leverandører og forberedelser til større tiltak.

2. Dugnad og fellestiltak

Det ble i løpet av året gjennomført to dugnader:

- Høstdugnad: 06.05.25
- Vårdugnad: 16.09.24
  Begge dugnadene hadde tilfredsstillende oppmøte, og en rekke praktiske oppgaver ble løst, blant annet opprydding på fellesområder, rengjøring av inngangspartier og mindre reparasjonsarbeid.

3. Rørfornying

I løpet av perioden har styret arbeidet aktivt med planlegging av rørfornying:

- Det ble gjennomført fire befaringer
- Tre entreprenører leverte tilbud
- Styret gjennomgikk tilbudene og valgte en entreprenør
- Entreprenør ble kontrahert
- Informasjon ble sendt ut til beboerne, og det ble avholdt infomøte med entreprenøren
- Arbeidet er planlagt igangsatt våren 2026

4. Vedlikehold og utbedringer

Styret har sørget for følgende vedlikeholdstiltak i perioden:

- Vedlikehold av dørlåser i fellesarealer
- Plassering av brannslukkingsapparater i kjellerkorridor
- Åpnet vindu som ikke lot seg åpne/lukke
- Utbedring av vannskade på fasade mellom 3. og 4. etasje i oppgang 7A

5. Vinterberedskap

Ved flere anledninger ble det satt i gang ekstra vinterberedskapstiltak, blant annet måking og takras-sikring over fortauet i Rosted gate og over Orlando's pub.

6. Fasadearbeid – Oppgang 7C

Det har vært brukt betydelig tid på forarbeid knyttet til utbedring og vedlikehold av fasaden på 7C (stallen).

- Flere tilbud ble innhentet

- Det har vært omfattende korrespondanse og møter i styret
- Det ble forsøkt å modere for høye og ubalanserte økonomiske utfordringer ovenfor borettslaget

7. Annet

- Har vi fått nye eiere? 'Det har vært enkelte eierskifter i perioden, og nye eiere er ønsket velkommen og orientert om borettslagets rutiner'

8. Oppsummering

Styret har i perioden arbeidet for å sikre en trygg og velfungerende drift, med både løpende vedlikehold og forberedelser til større investeringer. Vi takker beboerne for godt samarbeid og engasjement gjennom året.

Borettslaget Rostedsgate 7

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Rostedsgate 7 Org.nr. 889157542

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Borettslaget Rostedsgate 7

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		801 825	1 261 973	834 804	821 472
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		59 364	0	59 364	59 364
Kapitalinnkalling ifb med vedlikehold		434 832	0	434 832	434 832
Andre inntekter	1	451 042	760 002	0	38 772
Sum inntekter		**1 747 063**	**2 021 975**	**1 329 000**	**1 354 440**
Kostnader					
Lønn	2	22 820	28 140	9 500	9 500
Kommunale avgifter		0	192 489	242 000	272 000
Strøm og varme		0	9 555	5 000	10 000
TV og bredbånd		0	62 747	60 000	62 000
Andre driftskostnader	3	4 729	14 312	2 500	4 500
Vaktmester og renhold	4	6 778	7 490	8 500	13 500
Kostnader sameie	5	458 908	419 248	645 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	50 458	49 123	59 500	61 500
Honorarer	7	96 243	116 502	121 200	66 400
Forsikring		0	147 415	178 000	182 600
Andre kostnader	8	17 141	16 172	5 300	7 600
Sum kostnader		**657 077**	**1 063 194**	**1 336 500**	**689 600**
Driftsresultat		**1 089 986**	**958 781**	**-7 500**	**664 840**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		4 352	5 897	0	1 500
Finanskostnader		315 653	325 476	326 000	327 000
Sum finans	**9**	**-311 302**	**-319 580**	**-326 000**	**-325 500**
Resultat		**778 684**	**639 202**	**-333 500**	**339 340**

Borettslaget Rostedsgate 7

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	24 286 500	24 286 500
Tomt		10 408 500	10 408 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	5	208 751	20 120
Sum anleggsmidler		**34 903 751**	**34 715 120**
Omløpsmidler			
Andre fordringer		0	957
Forskuddsbetalte kostnader		1 037 528	168 239
Sum fordringer	**11**	**1 037 528**	**169 196**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**208 010**	**367 336**
Sum omløpsmidler		**1 245 538**	**536 532**
Sum eiendeler		**36 149 289**	**35 251 652**

Borettslaget Rostedsgate 7

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital		15 755 820	15 755 820
Årets resultat		778 684	0
Sum egenkapital	**12**	**16 619 504**	**15 840 820**
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	13 930 000	13 930 000
Gjeld kredittinstitusjoner	13	5 259 169	5 349 014
Sum langsiktig gjeld		**19 189 169**	**19 279 014**
Leverandørgjeld		213 931	4 890
Annen kortsiktig gjeld	14	126 686	126 927
Sum kortsiktig gjeld		**340 617**	**131 818**
Sum egenkapital og gjeld		**36 149 289**	**35 251 652**

OSLO, 12.06.2025
Borettslaget Rostedsgate 7

Joachim Berg
Styrets leder

Klaus Stylianos Ade Johnstad
Styremedlem

Silvan Haberthür
Styremedlem

Jonathan Santi Nagy Gaye
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Eiendomsskatt	38 836	0	0	38 772
Annen driftsrelatert inntekt	412 206	0	0	0
Innbetalt andel fellesgjeld	0	760 002	0	0
Sum andre inntekter	**451 042**	**760 002**	**0**	**38 772**

Annen driftsrelatert inntekt kr 412 206 er refusjon kostnader 2023 fra sameie som borettslag har betalt.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	15 120	1 500	1 500
Feriepenger beregnet	0	1 542	0	0
Godtgjørelse til styre	20 000	8 000	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	3 478	0	0
Sum lønnskostnader	**22 820**	**28 140**	**9 500**	**9 500**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 20 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter generalforsmalingen.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnad	0	1 588	2 500	2 500
Inventar	2 289	0	0	0
Driftsmateriale	2 440	0	0	2 000
Sikringsordning felles	0	12 724	0	0
Sum andre kostnader	**4 729**	**14 312**	**2 500**	**4 500**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	6 778	7 490	8 500	8 500
Renhold matter	0	0	0	5 000
Sum vaktmester og renhold	**6 778**	**7 490**	**8 500**	**13 500**

Note 5 Garantiansvar

Garantiansvar/Andel anleggsmidler/Langsiktig gjeld i Fellesanlegg

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 96,58% av Eierseksjonssameiet Rostedsgate7.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate7. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Rostedsgate7, og utgjør kr 412 206.

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

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

Borettslag betalt felleskostnad kr 645 180 til sameiet. Kostnad sameie kr 458 908 er summen av betalt felleskostnad og andel driftsresultat i sameiet regnskapet - kr 186 272.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold Bygninger	7 020	27 582	31 500	31 500
Vedlikehold heis	0	7 511	10 000	0
Vedlikehold uteområde	18 150	1 655	5 000	17 000
Vedlikehold Brann	25 288	0	13 000	13 000
Drift/vedlikehold brann	0	12 375	0	0
Sum vedlikehold	**50 458**	**49 123**	**59 500**	**61 500**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	0	14 125	7 000	15 000
Regnskapshonorar	46 243	0	0	0
Forretningsførsel	50 000	90 283	95 000	51 400
Honorar annet	0	0	5 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	12 094	14 200	0
Sum honorar	**96 243**	**116 502**	**121 200**	**66 400**

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

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen kontorkostnad	0	59	100	0
Kontingent, fradragsberettiget	4 120	0	0	2 100
Øreavrunding	-2	0	0	0
Eiendomsskatt	7 437	13 193	0	0
Bank	5 586	2 070	4 000	5 500
Velferdskostnader	0	850	1 200	0
Sum andre kostnader	**17 141**	**16 172**	**5 300**	**7 600**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	980	5 153	0	0
Renter og purregebyr kunder	1 013	0	0	1 500
Annen finansinntekt	2 359	744	0	0
Sum finansinntekter	**4 352**	**5 897**	**0**	**1 500**
Renter lån DnB 1211 93 78107	314 740	325 200	326 000	326 000
Annen rentekostnad 1	0	276	0	0
Morarente og purregebyr	914	0	0	1 000
Sum finanskostnader	**315 653**	**325 476**	**326 000**	**327 000**
Sum finans	**-311 302**	**-319 580**	**-326 000**	**-325 500**

Note 10 Bygninger

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

Tomten ble kjøpt i 2006.

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

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-22 394	0
Forskudd kunder	22 394	0
Andre kortsiktige fordringer	0	957
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**957**
Forskuddsbetalte kostnader	0	5 048
Forskuddsbetalt forsikring	166 472	158 244
Forskuddsbetalt kabelTV og	5 117	4 947
Andre forskuddsbetalte	865 939	0
Sum andre fordringer	**1 037 528**	**168 239**
Sum fordringer	**1 037 528**	**169 196**

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

Andre forskuddsbetalte kr 865 939 gjelder kostnader som borettslag har betalt i 2023 og 2024 for sameiet og skal refunderes.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	15 840 820	15 201 618
Årets resultat	778 684	639 202
Egenkapital 31.12	**16 619 504**	**15 840 820**

Note 13 Langsiktig gjeld

DnB 1211.93.78107		
Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 37 år		
Opprinnelig lånebeløp 2009	20 767 058	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 521 594	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	89 845	
Nedbetalt tidligere, IN	13 896 450	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		5 259 169
Beregnet innfrielsesdato: 30.03.2046		
Sum langsiktig gjeld		5 259 169

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2024 tilsammen pantelån kr 5 259 169 , borettsinnskudd kr 13 930 000 og beregnede IN forpliktelse kr 10 637 163 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 34 695 000 .

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	217	217
Forskudd fra kunder	22 394	12 514
Skyldig feriepenger	1 542	1 542
Påløpt rente	78 844	83 806
Annen påløpt kostnad	0	28 848
Påløpt styrehonrar	22 820	0
Påløpne kostnader(periodisert)	868	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**126 686**	**126 927**

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**404 714**	**865 364**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	778 684	639 202
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-89 845	-877 243
Endring EK fellesanlegg	-188 631	-222 609
B. Årets endring i disponible midler	500 208	-460 650
C. Disponible midler 31.12	**904 922**	**404 714**

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

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

Tilstandsvurdering av

Utvendige forhold bygning

Rosteds gate 7 C, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 565



Befaringsdato: **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20607-1422

Vår ref:

Byggtek Innlandet
Ingeniør Rådgivning & Takst

Gyldig rapport
27.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

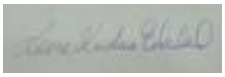
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Byggtek Innlandet AS

Rapportansvarlig



Lene Kristine E. Aas
Uavhengig Takstingeniør
lenekristineeikeland@hotmail.com
966 65 273

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	565				Ikke relevant

Adresse
Rosteds gate 7 C

Hjemmelshaver
Hjemmel til andel: Jonathan Santi Nagy Gaye

Kommentar
Areal er ikke opplyst i eiendomsverdi.
Boligen er borettslag enebolig.

Beskrivelser

Mandat/Bestilling

Hjemmelshaver har bestilt en tilstandsvurdering av bygningsdeler på boligen som han mener er i dårlig forfatning.

Hjemmelshaver ønsker at det foretas en vurdering på vedlikeholdsbehov på bygningsdeler tilknyttet hans bolig, som borettslaget har ansvar for.

Hjemmelshaver ønsker også en vurdering av eventuelle konsekvenser av manglende vedlikehold av de respektive bygningsdelene.

Utvendig fasade/yttervegger

Beskrivelse:
Yttervegger i teglsteinsmur, utvendig pusset og malt.
Eldre, malte tredører fungerer som ytterveggskonstruksjon på deler av bygningen.

Tilstand:
Det er store sprekkdannelser i utvendig murfasade.
Puss/maling har falt av flere steder.
Puss er løs og kan plukkes av veggen.
Murstein er fritt eksponert i dagen flere steder og murstein har stedvis beveget på seg.
Ytterveggen har en konveks form, og store deformasjoner på østvegg.
Malte trevegger har avflasset maling.

Vedlikeholdsbehov:
Ytterveggen trenger nærmere undersøkelser, ettersom det på østvegg har oppstått store skjevheter i fasaden og det kan ikke utelukkes at ytterveggen kan fortsette å skli utover.
Anbefaler å følge med på situasjonen, og om det forverrer seg må det foretas strakstiltak på forsterkning av fasaden.

Generelt trenger utvendig fasade oppretting i øst.
Det er behov for forsterkning av utvendig puss og maling av utvendig fasade.
Der tegl har sklidd ut må denne erstattes.
De eldre tredørene har avflasset maling og trenger overflatebehandling.

Konsekvens av manglende vedlikehold:

Yttervegg og puss vil trekke til seg fukt slik den står i dag med tegl og murpuss eksponert i dagen, tilgjengelig for vann og snøansamling som kan trekke inn i yttervegg.
Dette kan føre til fuktproblematikk i yttervegg og tilliggende innvendige konstruksjoner.
Fuktopptrekk i murvegg svekker også murpuss og støp mellom teglstein.
Ytterveggen har allerede en konveks form i øst og viser symptom på utsigning.
Det er uvisst hvor lenge tilstanden har vært slik, men dersom dette er en situasjon i utvikling kan en forverring i verste fall føre til at veggen raser ut/gir etter.

Konklusjon:
Det er nødvendig med snarlig vedlikehold.









Vinduer

Beskrivelse:
Vinduer med 1+2-lags glass.
Vindu med 1 lags glass.

Tilstand:
Vindu med ett lags glass fryser på vinterstid.
Eldre vinduer med ett lags glass ytterst mot det fri.
Vinduene med ett lags glass har mye luftlekkasjer og kuldebro.
Vinduer med ett-lags glass plassert ytterst på fasaden fører til kuldebro mellom vindussjiktene, og kondens. Det er noen vinduskarmer med misfarging, og det er tegn på påbegynnende fukt/muggproblematikk.

Vedlikeholdsbehov:
Anbefaler utskiftning av vindu med ettlags-glass til vindu med lavere u-verdi for å unngå kondensering og fuktproblematikk.

Konsekvens av manglende vedlikehold:
Kondens og fukt mellom vindussjiktene kan med tiden føre til fukt, råte og mugg i vinduskarmene.

Konklusjon:
Det anbefales tiltak for reduksjon av kuldebro.
Anbefaler utskiftning av vinduet med ett lags glass.









Ytterdør

Beskrivelse:
Malte hovedytterdører.

Tilstand:
Noe bruksmerker/slitasje og skjevheter dørblad i dørkarm.

Vedlikeholdsbehov:
Ytterdørblad har skjevheter og utskiftninger anbefales.
Dør mangler beslag ved dørterskel.

Konsekvens av manglende vedlikehold:
Kuldebro og mye varmetap gjennom ytterdør.
Ytterdør er preget av elde.
Skadedyr kan trenge inn i boligen.
Manglende beslag fører til økt slitasje på bygningsdeler knyttet til dørterskel.

Konklusjon:
Det er nødvendig med utskiftning og montering av beslag.









Ventilering

Beskrivelse:
Naturlig og mekanisk lufting.

Tilstand:
Det mangler tilluft/lufteventil i flere oppholdsrom.

Vedlikeholdsbehov:
Det må etableres ventilering i alle oppholdsrom.

Konsekvens av manglende vedlikehold:
Dårlig inneklima og høy luftfuktighet, dårlig trekk i peisovn, og det kan oppstå kondens/fuktproblematikk i boligen.

Konklusjon:
Det anbefales snarlige tiltak på ventilasjonsløsningen.





Takrenner

Beskrivelse:
Takrenner i metall.

Tilstand:
Feil fall på takrenner.

Vedlikeholdsbehov:
Takrenner må justeres så de har riktig fall.

Konsekvens av manglende vedlikehold:
Feil fall vil føre til at takrenner renner over og skaper fuktproblematikk på boligens fasade.

Konklusjon:
Det er nødvendig med snarlig tiltak og justering av takrenner.





Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade









Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade









Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade









Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade





Utvendig trapp og rekkverk

Beskrivelse:
Utvendig trapp og rekkverk tilknyttet trapp og balkong.

Tilstand:
Preget av elde og manglende vedlikehold.

Vedlikeholdsbehov:
Sliping og maling.

Konklusjon:
Anbefaler sliping og maling av trapp på utsiden og rekkverket på balkongen.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Overskrift 1	

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Eiendommen er befart og vurdert utifra slik den er representert på befaringstidspunktet, og den bruk byggene har ved befaring.

Det forutsettes at opplysninger gitt takstmann under befaring er korrekte. Rekvirent forplikter seg til å gi tilbakemelding til takstmann dersom opplysninger som fremkommer av rapporten skulle vise seg å være feil eller misvisende på noen måte.

Takstmannens rolle: Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på Norsk takst.Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstmann har ikke sett på ferdigattester, byggetegninger, byggetillatelser mm med mindre dette er kommentert.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adkomst for takstmann til tak og loft. Dersom dette ikke er tilgjengelig ved befaring kan en konsekvens være at bygningsdeler ikke kan inspiseres eller vurderes helt eller delvis.

Angående eventuelle fremlagte tegninger:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Selger må være oppmerksom på nye arealbegreper som kommer, og at arealer må oppdateres dersom rapporten skal brukes etter 1.1.2024. Ny arealstandard forventes å være klar i høst og når standarden vedtas bør takstingeniører rapportere areal etter både någjeldende og nye arealbegreper.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.
Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.
Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adkomst for takstmann til tak og loft.
Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.
Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Rapporten er ikke utarbeidet for bruk i salgsøyemed. Dette er ikke en tilstandsrapport på boligen, kun en enkel bygningsbeskrivelse.

Borettslagets vedtekter

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Rostedsgate 7 med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(jf. brl. §§ 4-4 til 4-7)

§ 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

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

§ 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) Lagets firma tegnes av styrets leder.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

   2. Årsberetning fra styret.

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

   4. Godtgjøring til styret og revisor.

   5. Valg av styremedlemmer

   6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsforsel

1) Forretningsforselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

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

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§ 17. Vedtektsendring

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

HUSORDENSREGLER FOR ROSTEDSGATE 7

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

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

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

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

§ 1 — RO

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

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

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

§ 2 — UTEOMRÅDER

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

- Sykler i sykkelstativene
- Barnevogner på tilvist plass

Port og ytterdører skal til enhver tid være låst.

§ 3 — DYREHOLD

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

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

§4— FASADEENDRINGER UTEN GODKJENNING AV STYRET

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

§ 5 — SØPPEL

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

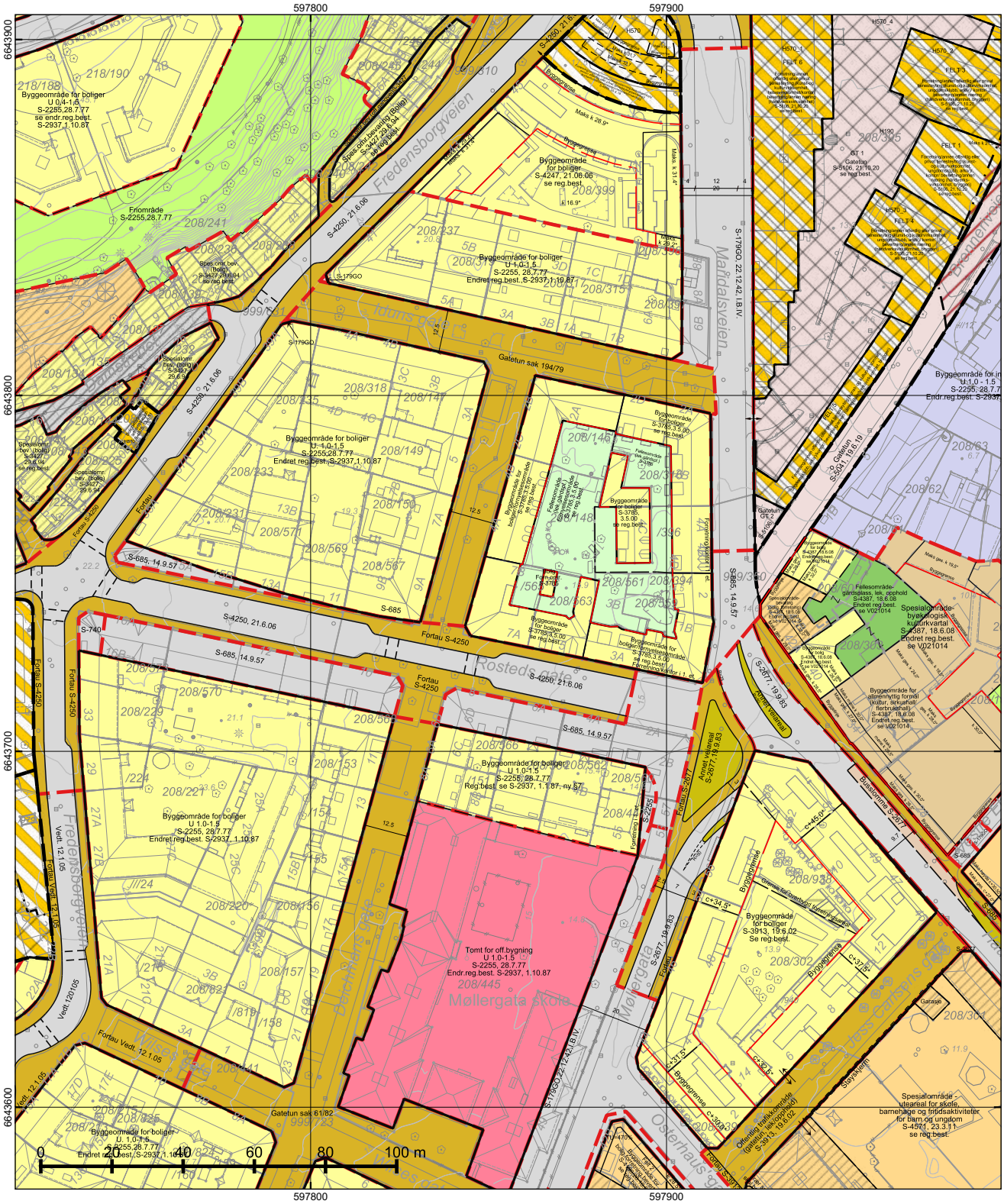
§ 6 — FELLESAREALER

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

§ 7 — LÅS OG NØKLER

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

Sist endret på styremøte 03.12.2020


597800
597900
6643900
6643800
6643700
6643600
Fredensborgveien
Rosteds gate
Møllergata skole
Møllergata
Gatetun sak 194/79
Gatetun sak 61/82
Fortau S-4250
Fortau S-4260
Fortau Vedt. 12.1.05
Vedt. 12.1.05
S-685, 14.9.57
S-4250, 21.6.06
S-740
S-685
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Reg.best. se S-2937, 1.1.87, ny S7
Tomt for off.bygning U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-3913, 19.6.02 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4247, 21.06.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3745 3.5.00 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3785 3.5.00 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3785 3.5.00 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3785

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Oslo

S-4250

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

S-4250 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3785

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggelinje skal følge formålsgrense.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Siv. ing. Martin Stensaker AS
Leangbukta 31
1392 VETTRE

Dato: 11 SEPT. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203051-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 7	Eiendom:	208/565
Tiltakshaver:	Jan Trygve Stensaker	Adresse:	Leangbukta 31, 1392 VETTRE
Søker:	Siv. ing. Martin Stensaker AS	Adresse:	Leangbukta 31, 1392 VETTRE
Tiltakstype:	Verksted	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Frederiksen
Kongens gate 15
0153 OSLO

Dato: 11.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201212420-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 7B	Eiendom:	208/565
Tiltakshaver:	Tatiana Sushko & Joris Verschaeve	Adresse:	Rosteds gate 7 B, 0178 OSLO
Søker:	AS Frederiksen	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ROSTEDS GATE 7 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.02.2013.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2013 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tatiana Sushko & Joris Verschaeve, Rosteds gate 7 B, 0178 OSLO, tania.sushko@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

B.D.J. No. 18. 1900
11 + 141

B.J. No. 189 1900

Indkl. 15/2 1900

Indkl. 9/2 1900

Indkl. 17/4 1900

Expeditions-Dokument No. 1

angaaende Indbringelse af Skøder samt Tilbygning.

paa Matr.-No. 7 Rostads Gade.

Indleveret 1/2 1900 Attesteret 21/1 1902.

for Kjældermidgangen
det øvrige dels nægtet,
dels ikke udført.

Oversendes den anden Sundhedskommission.

Kr.a 2. 2. 1900. Ut. Bruebug.

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren med Bemerkning, at man maa tilse anlagt Pumpet og Pumpebrøn for vandledningen.

Kristiania 13de februar 1900

Indkl. 9/2 1900

Indkl. 13/2 1900

Indkl. 15/2 1900

Indkl. 17/4 1900

Indkl. 9/2 1900

Sammeldens Paategning af 8de Februar 1900
Indstendes paany med de af Sundhedskommissionen havende Foranledninger. Der anbringes Closet i Kjælderen og Pissoir i Gaarden.

Ærbødigst
J. H. Hagge.

Tilbagesendes den anden Sundhedskommission under Henvisning til Foranstaaende.

Kr.a 10. 2. 1900. Ut. Bruebug.

12/2

Anmeldelse Nr 1184/1924
2 Etagers

116/1925

Expeditions-Dokument

angående tilbygning av overdækning og ny bygning til garage og lager

paa Matr.-No. 7 Nordre Aagate

Indkommet 17 nov. 1924 Afsendt

(dupliksedel vedl. håndskrift)

Overordnet Kristiania Sundhetskommission

Kristiania den 18de nov. 1924

J. Buttenschøn

1184/24

1882/1924

Sundhetskommissionen har fattet saadan

Beslutning:

"Dispensation fra bygningslovens §§ 30.7 og 40.7 kan ikke anbefales indvilget."

Kristiania sundhetskommission 5 december 1924.

P. Jacobsen

Sigmund Bay

1184/24

25 håndl. tilg.

I H.D. mindretallets indstilling bemerkes, at anmeldelsen ikke godkjennes.

Skien 6/12 24.

H. T. Sparre

J. Buttenschøn

Meddelt 8/12 24

Overmesteren
i bygningsvesenet
Besvarelsen

Oslo 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående Påbygning m.v.

på matr.nr. 7 Nordbygata

Innlevert 5 desember 1933 Attestert

Reg. ekspedisjonsnr. Bolk d 7

mott 7 - DEC. 1933

Overmesteren for reguleringsvesenet

Oslo den 5te desember 1933

M/B

Rostedø gate 7
Bygn.sjefens eksp. av 5/12 33.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

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

Oslo reguleringsvesen den 7/12 1933.

Mottatt - 8 DEC. 1933

Overmesteren for Bolkvesenet.

Oslo 9/12-33

Ø.D.J.-No. 90. 1900
2 Bilag.

Indtil dette Tegning.

B. J.-No. 439 bp

KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Facadeforandring.

paa Matr.-No. 7 Rosteds Gade.

Indleveret 24/4 1900 Attesteret 26/9 1900.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Kra 25. 4. 1900
Chr Grosch.

Saar sundhedskommissionens forening med hensyn til indredning af kjøkkenkjelder efterkommes, saaledes som i skrivelse herfra af d. d. bl. anbefalet er paalagt, hvorhos afskrift vedlægges, vides ikke at bemærke ved omhandlede indredning.
Kristiania 30. april 1900
E Bull

366
1900
Indk. 30/4 1900

Oversendes Hr. Byggeinspektøren og indstilles til Approbation. Trappen maa ikke springe over 0,40 m fra ud til 0,10 kraft som højde.
Kra 1. 5. 1900.
409
Gb

Approberet som indstillet
Kristiania 1. Mai 1900
J. Bull

199912464 30

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Siv. ing. Martin Stensaker AS
Leangbukta 31
1392 VETTRE

Dato: 21 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199912464-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 7	Eiendom:	208/565/0/0
Tiltakshaver:	Jan Trygve Stensaker	Adresse:	Broveien 17, 1315 NESØYA
Søker:	Arkitektkontoret Rune Tobiassen	Adresse:	Postboks 302, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Jan Trygve Stensaker, Brovn. 17, 1315 Nesøya.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

199704642 13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Martin Stensaker
Furusetlia 4
1341 SLEPENDEN

Dato: 29 NOV. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199704642-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDSGATE 7	Eiendom:	208/565/0/0
Tiltakshaver:	Stensaker,Jan Trygve og Martin	Adresse:	Broveien 17 Tlf: 66 846630, 1315
Søker:	Stensaker, Martin	Adresse:	Broveien 17 Tlf: 90 123086, 1315
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.10.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for

Ved anmodning om ferdigattest ble det henvist til korrigerte tegniger som vedlegg
Disse er ikke behandlet da det viste seg å ikke være endringer i forhold til opprinnelig godkjente tegninger.

Avd Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avdelingsingeniør

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Orlando Fortes
Rostedsgt. 7
0178 OSLO

Dato: 13 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410137-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 7	Eiendom:	208/565
Tiltakshaver:	Orlando Fortes	Adresse:	Rostedsgt. 7, 0178 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Gorm Sørensen	Adresse:	Vibes gate 17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring til bevertningssted (Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr. 87/101615)

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning om ferdigattest datert 12.09.2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å

for Øyvind Nesbakken
avdelingsenhetsleder

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekr.br	Kotehøyde, meter	OM

Arbeidet ansees avsluttet
på entreprenørens vegne 30/10-87
2/11-87
B Ekenes.

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Skyldsblikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vei- og vegfrikontoret
- ☐ Melding om anleggsarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsetilsyn
- ☐ Rørsertest
- ☐
- ☐

Sanert 1/12-90 sign.
dato

Kan ferdigattestes

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidsansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr. 208 | Bruksnr. 575 | Festenr. | Seksjonsnr.

Gate / nr. Rosteds gate 7

Adresse

Byggherre Elin Haug
Rosted

Igangsettelse

Byggetillatelse

Byggetillatelse | Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN
01118
Mottatt 2 3 NOV 1987

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Rosenborggate 7				JOUR.NR.	87/101615
ARB.'S ART	Bruksendring fra forretnings- til selveringslokale				GNR./BNR.	208/565
BYGGHERRE	Peter N. Myhre				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		18/8-87	13/4-88		26/1-90	

Følgende mangler er ikke dokumentert rettet:

2. Det må redegjøres nærmere for ventilering av lokalet, kfr. byggeforskriftene av 1985, kap. 47.132.
4. Det forutsettes at merknadene i helserådets ekspedisjonsdokument dat. 3/8-87 og arbeidstilsynets brev dat. 8/3-88 blir ivaretatt.
5. Det har kommet klage på støy fra beboer. Det må dokumenteres med støymåling at utført støyisolering er forskriftsmessig.

Byggherren nevnet i brev at mangel nr 5 var et enkeltstående tilfelle og at det senere ikke har kommet klager på støy. (Heller ikke nye klager i saken).

Byggherren var på daværende tidspunkt formann i byggerådet og det kom klage på at selveringslokalet ble tatt i bruk før brukstillatelse ble gitt. Derfor observertes og filmes noe mer materiale enn hva som er vanlig.
Ved ferdigbesiktigelse er det gitt brukstillatelse.
Forholdet er ikke så vesentlig at det rettferdiggjør forfølgelse av denne gamle saken.

Attestert. Oslo, 20/12-93

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			20/12-93	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			20/12-93	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Rosteds gate 7A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...		7 min

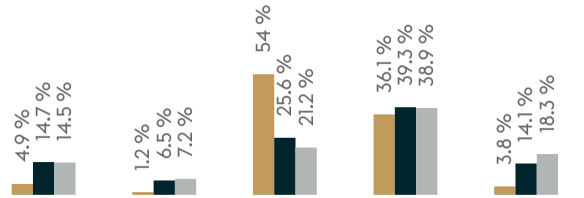
Offentlig transport

Møllerveien	Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Schous plass	Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Jernbanetorget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-6 å...	118 barn	3 min 0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Møllergata skole	3 min
Elvebakken v.g. skole - flerak...	4 min
SiO Athletica Vulkan	6 min
Krønsj Treningssenter	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



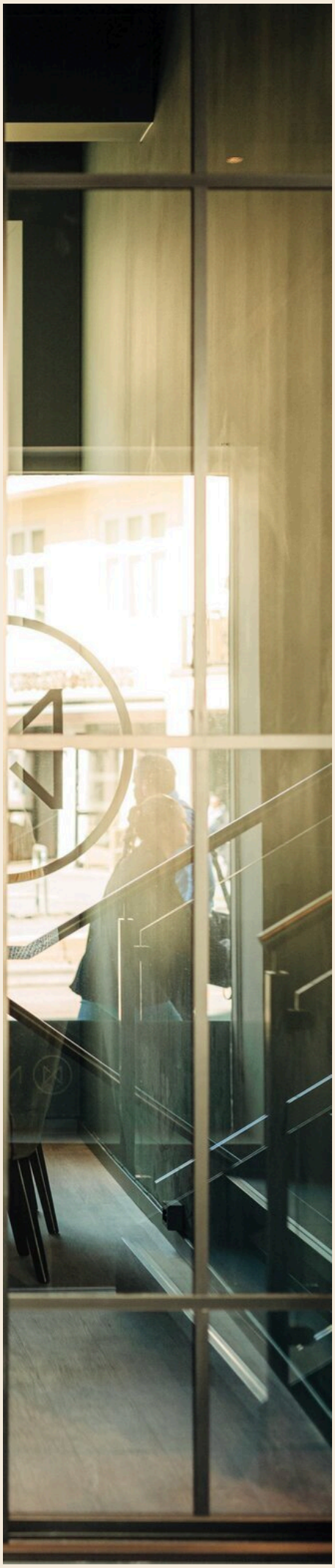
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0319/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosteds gate 7B 0178 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 565 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

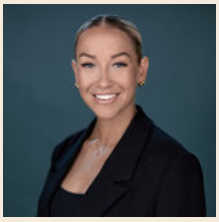
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874