

Rosteds gate 4B



Velkommen til

Rosteds gate 4B



Salgsoppgaven produsert 6. januar 2026

Fredensborg

Gjennomgående 2-roms selveier med balkong og peis - Klassiske detaljer - Kjøkken/bad fra 2016 - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	15 225,-
Omkostninger	144 000,-
Totalpris	5 849 225,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 726,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no


ICON





Kort fortalt

Velkommen til en lys og luftig 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde i Oslo. Leiligheten er preget av klassiske detaljer som stukkatur og rosett, takhøyde på nesten 3 m, samt peis som gir ekstra hygge. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 m^2. Kjøkken og bad er oppgradert i 2016 og fremstår funksjonelle og tidløse. Soverommet vender mot rolig bakgård. Her bor du sentralt, men skjermet, med kort vei til byens fasiliteter.

Høydepunkter:

- Kjøkken og bad fra 2016.
- Takhøyde på 2,99 m.
- Hyggelig peisovn.
- Balkong ut mot rolig bakgård.
- Mulighet for å bruke gangen som et ekstra soverom/walk-in/kontor
- Gjennomgående med mye naturlig lysinnslipp.
- 2 eksterne boder på totalt 12 kvm.
- Rolig, men sentral beliggenhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	5 kvm

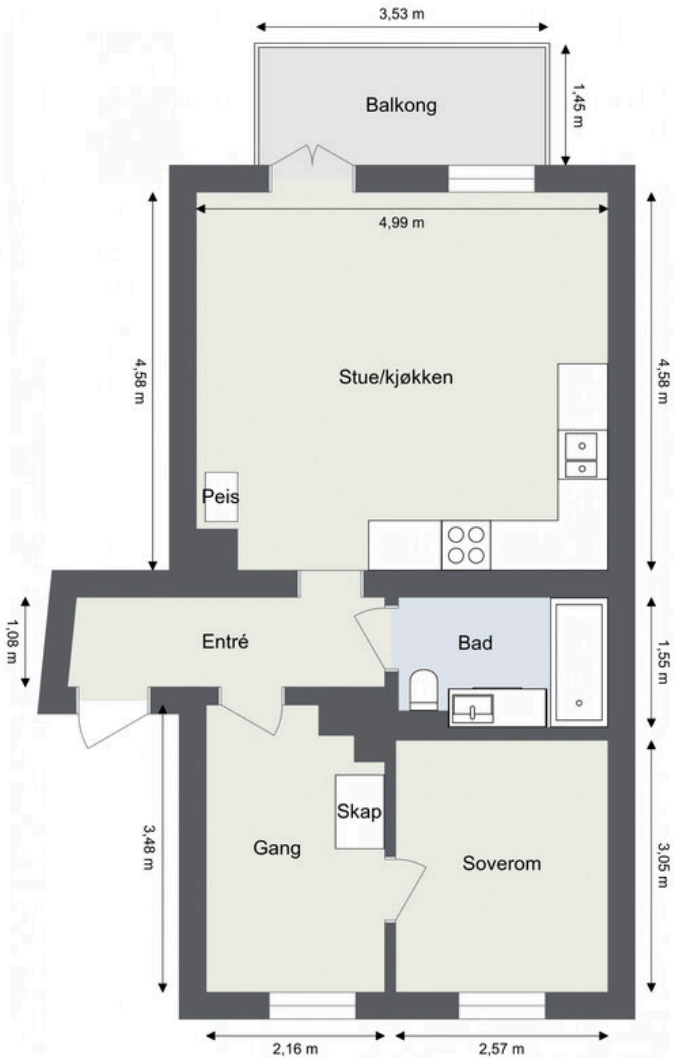
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder


3,53 m
Balkong
1,45 m
4,99 m
4,58 m
Stue/kjøkken
4,58 m
Peis
1,08 m
Entré
Bad
1,55 m
Skap
3,48 m
Gang
Soverom
3,05 m
2,16 m
2,57 m














DRINK
COFFEE



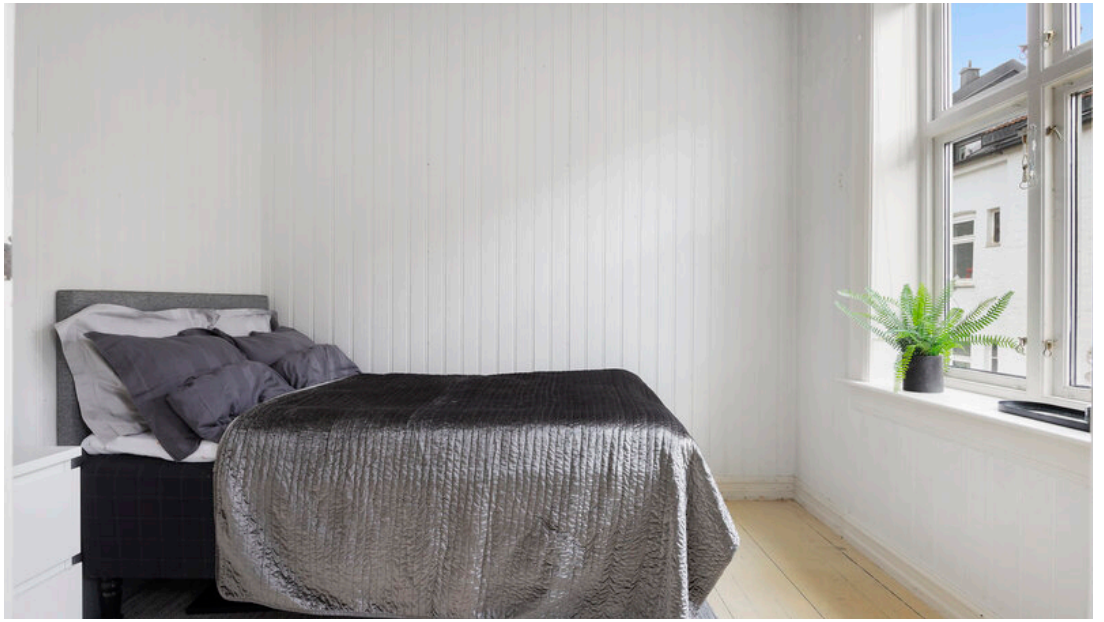






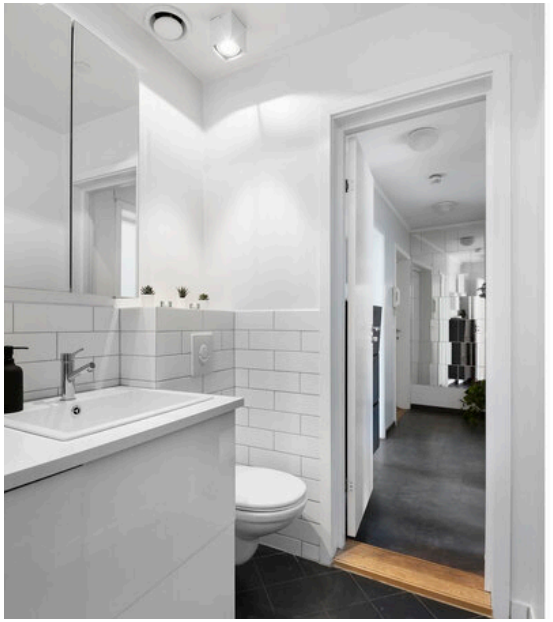




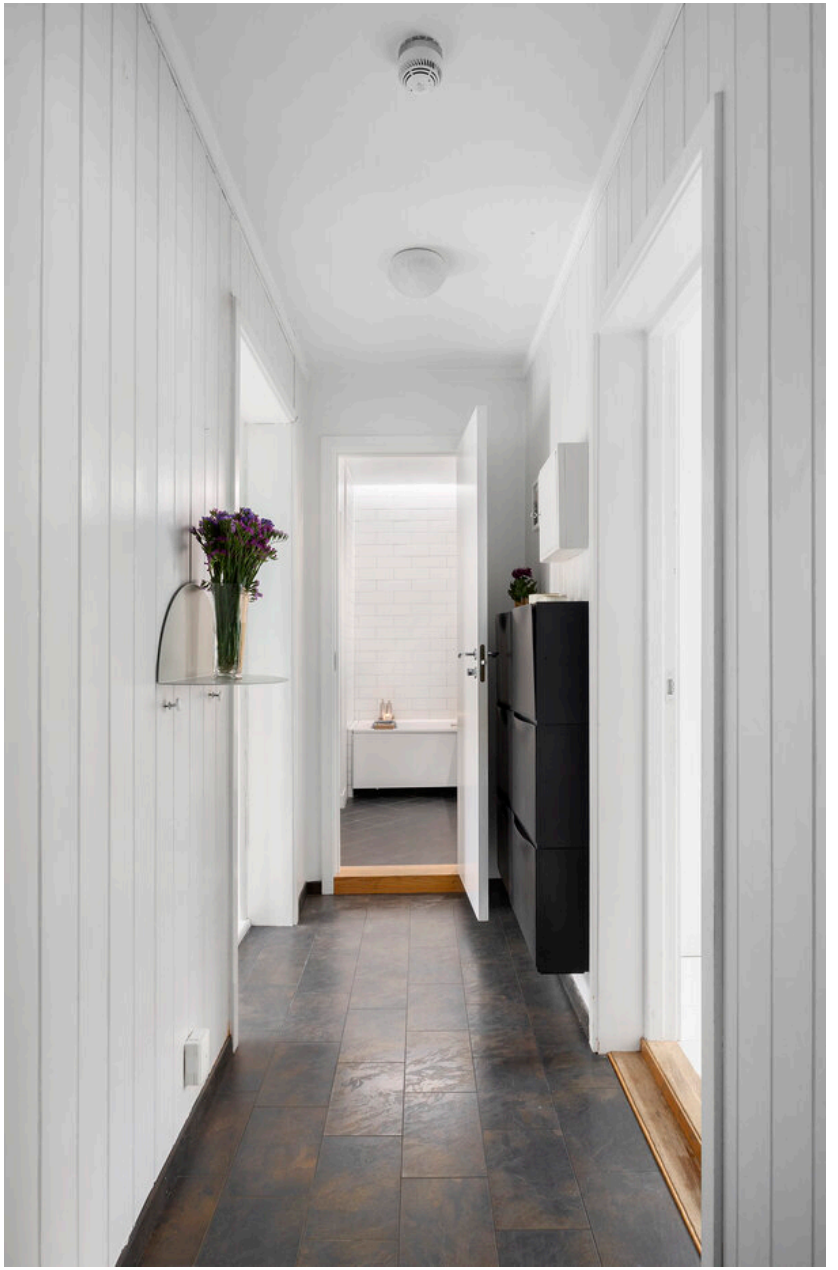




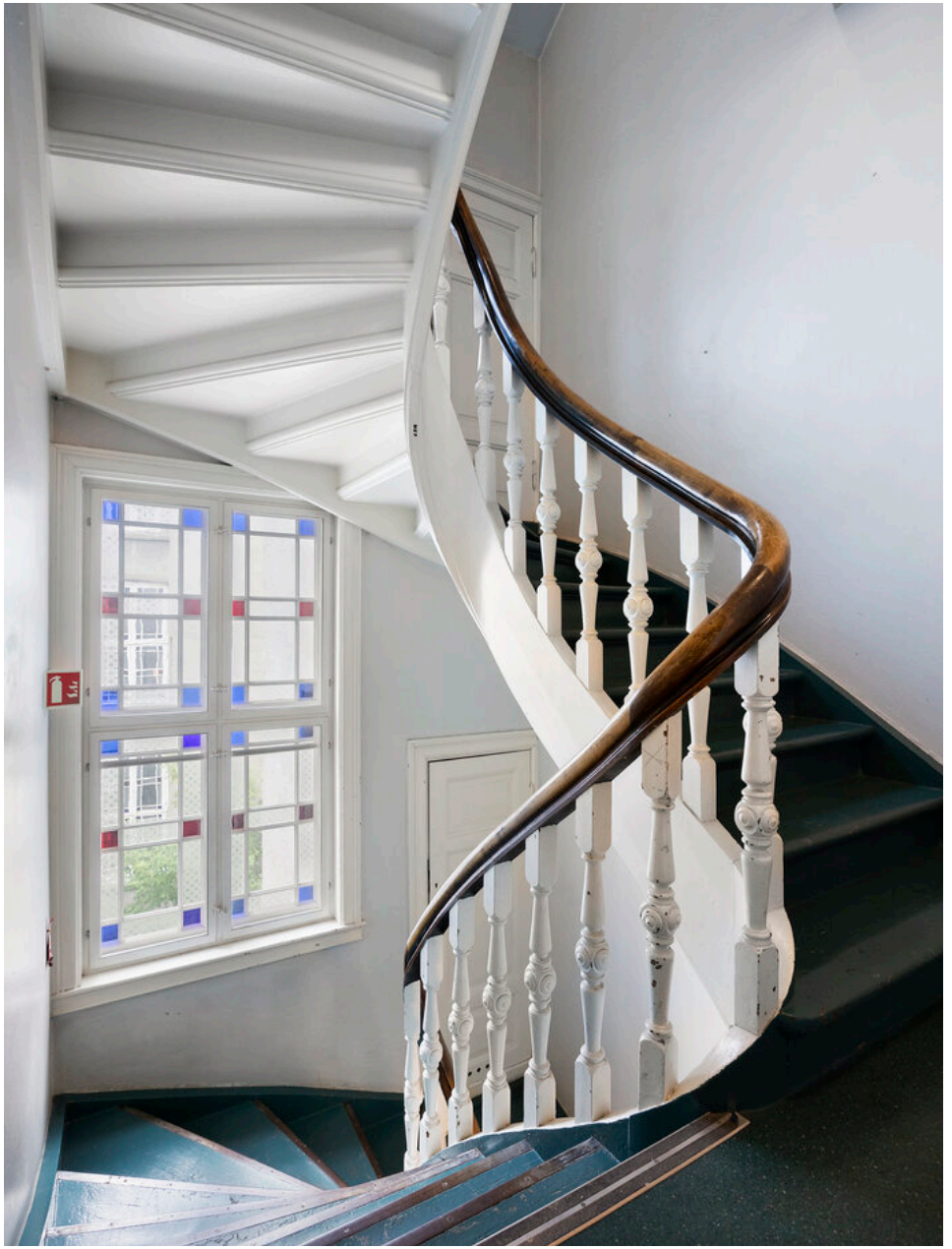


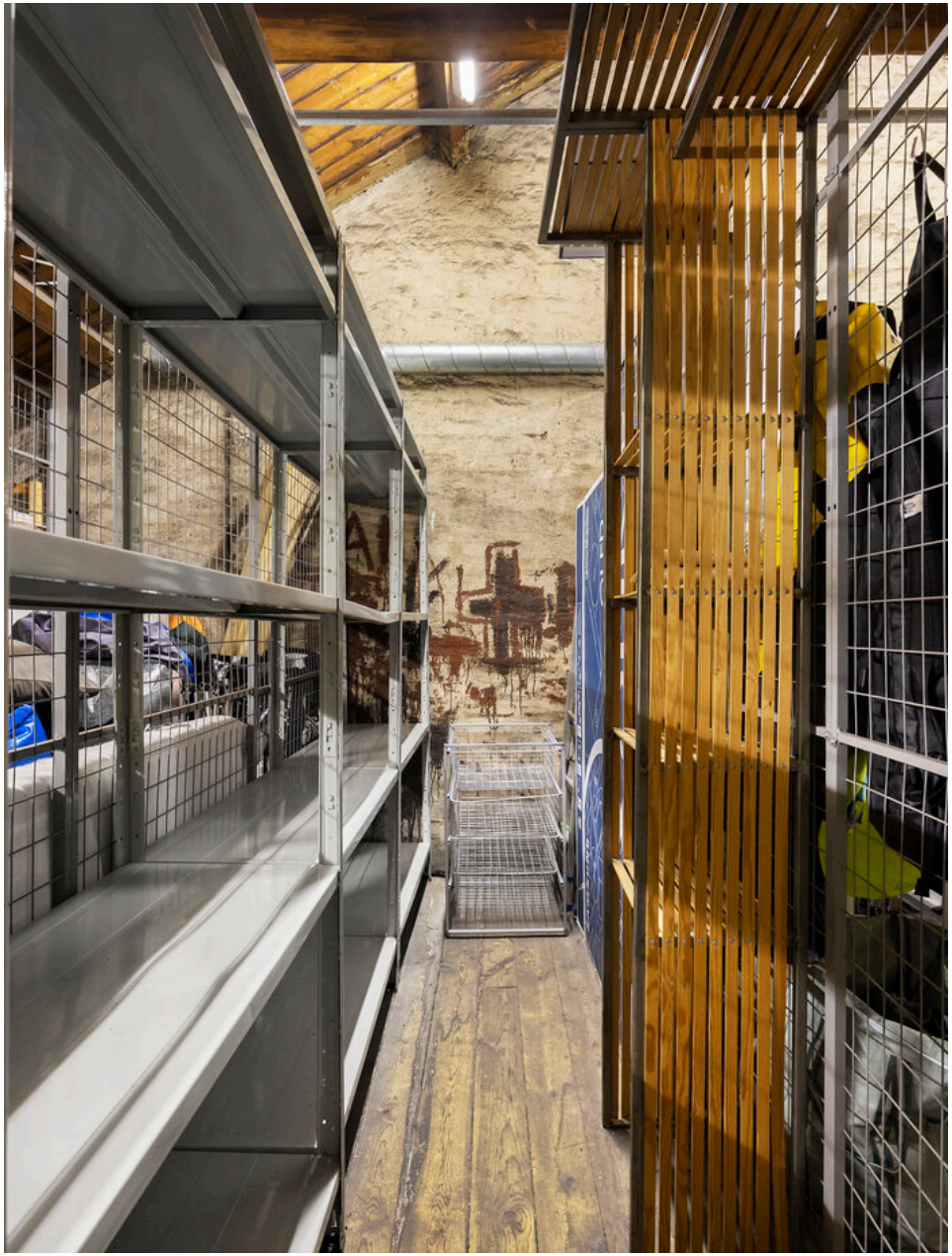





















PUB
P
P
P

Informasjon

Rosteds gate 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0470/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosteds gate 4B, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 562, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tine Gulichsen Joli
Sondre Joli Gulichsens bo under offentlig skifte ved bostyrer Sicilie Tveøy

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
15 225,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 705 225,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
142 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 849 225,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 861 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Entré og gang
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobeskap.

Stue/kjøkken
Romslig og åpent oppholdsrom med god takhøyde, stukkatur og rosett som gir rommet særpreg og sjarm. Peisovn bidrar med både varme og hyggelig atmosfære.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2016 med moderne IKEA-innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kompositttkum. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys følger med. Kjøkkenet har kullfilterventilator, automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 m^2. Balkongen har flislagt dekke og rekkverk i stål, og byr på plass til utemøbler og planter – et fint sted for en kopp kaffe i morgensolen eller rolige kvelder utendørs.

Bad
Badet ble rehabilitert i 2016 og har flislagt gulv med varmekabler og fliser i dusj- og servantområde. Øvrige vegger er malt i en lys tone. Rommet er innredet med dusj i badekar, veggmontert toalett med innebygd sisterne, servant med underskap og speilskap over. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk håndkletørker som gir ekstra komfort.

Soverom
Soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet vender mot en rolig bakgård.

Standard

Innvendige overflater:
- Innvendige gulv er belagt med laminat i entré, malt laminat i gang, malte gulvbord for øvrig.
- Malt trepanel, og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken. Himlingshøyder: ca. 2,51-2,53 m målt i entré. ca. 2,96-2,99 m målt i stue/kjøkken og soverom. ca. 2,92 m målt i gang.

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2016. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, steke ovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2016, i regi av tidligere eier. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater i dusjsone og ved servant og klosett. Sparklet og malte plater for øvrig. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Elektrisk håndkletørker/stativ. Dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og på vegg i gang.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser, avflasset maling og værslitasje.

- Ytterdører
Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser, avflasset maling og værslitasje på balkongdør.

- Innvendige dører
Tilstandsvurdering: Det er fuktskader/svelling i bunn av dørblad til bad. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet har noe merkbar skjevhet.

- Balkonger, terrasser ol.
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Tilstandsvurdering: Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale. I dette tilfellet er pipen tildekket mot entré. Tildekkingen bør fjernes. Det er noe bom/hulrom i murpussen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

- Ildsteder
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Lekkasjevann i rør i rør systemer skal ledes til sluk. I dette tilfellet er det ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkkenet og i sjakt ved hovedstoppekraner. Dette gir risiko for at eventuelt lekkasjesaken i ledningsnettet kan renne ut og medføre
vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkkenet flyttet, og det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Det er i dag kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

Det er enkelte løse/avklipte ledninger i sikringsskapet, og utførelsen i sikringsskapet fremstår ufagmessig utført.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Elektrisk oppvarming
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Kjøkkeninnredning
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av bruksslitasje med noe hakk og merker, fuktskader/svelling og noe skjevheter.

- Innvendige gulv
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det mangler også terskellister mot enkelte dører.

- Innvendige vegger
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av noe ujevnheter, merker, slitasje, skjolder og enkelte sprekkdannelser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Det opplyses om at kun den ene selgeren har kjennskap til boligen. Selger. Nr.2 - bobestyrer har ikke bodd i leiligheten, og har ikke kjennskap til boligen.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier var lysdesigner og satt inn noen spesiallys over badekaret, er ikke sikker på navn eller annen relevant informasjon. Ellers ingen kunnskap om annet arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Sluket blir fort tett og må ha jevnlig behandling, men det løsner seg fort. Det er viktig å ikke la det bli for tett, for da kan badegulvet oversvømmes.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere salgsoppgave ble tak og fasade renovert i 1993, pipeløpene rehabilitert i 2013 og fasaden rehabilitert og taket i forgård reparert i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig at sameiet har informasjon om dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig at sameiet har informasjon om dette.

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: I henhold til tidligere salgsoppgave ble bygården renovert med nye soilrør.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduene er av eldre dato, det finnes noe utettheter og litt synlig avflassing.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Tror det er noe skjevheter i gulv, da det er et eldre bygg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett sluk, se svar ovenfor.

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.
Ja
Beskriv: I henhold til årsberetning ble det oppdaget rotter i en kjellerbod i A oppgangen i november 2024. Etter befaring av PHM skadedyrkontroll ble den aktuelle boden tettet ved å støpe nytt gulv. Det har ikke vært meldt om rotter siden.

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 fra forrige salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ekspedisjonsdokument fra byggeår foreligger

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?
Ja
Beskriv: Møllergata skole er foreslått lagt ned som barneskole, men det er fortsatt usikkert om dette vil skje da det er planer om å ombygge bygget til videregående skole i stedet. Avgjørelsen ligger hos politikerne i Oslo kommune, som tar den endelige beslutningen mot slutten av 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om. Ber kjøper sette seg inn i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1898.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.

Dører:
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1992.

Balkong:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Fliser på dekke. Spilerekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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 elektrisk oppvarming via panelovner, samt gulvvarme på bad.
Peisovn i stue.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 726,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 726,- per mnd.

Felleskostnadene dekker kommunale avgifter, felles forsikring, strøm i fellesarealer, internett/bredbånd, vaktmestertjenester, styrehonorar samt drift og vedlikehold av bygget.

Kommunale avgifter

Felleskostnadene dekker kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 436 584,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 746 335,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Global Connect (1000-linje). Ruteren i leilighetene varierer noe i kvalitet, men internett-hastigheten oppleves som god.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rostedsgate 4 , orgnr. 989911767

Om sameiet

- Sameiet består av 13 boligseksjoner.
- Sameiets forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.

Se siste årsberetning vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

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

Oppdatering fra styret: Installasjon av sprinkleranlegg i leilighetene er nå snart ferdigstilt. Dette tiltaket er en del av brannsikringsprosjektet finansiert gjennom lånet på kr 1 700 000. Etter styrets kjennskap er dette det siste pålagte branntiltaket for gården. Styreleder opplyser om at lånet per 19.01.2026 ikke er inngått ennå, og derfor ikke fordelt på seksjonene. Basert på eierbrøk på 72/1250,

vil seksjonens andel av fellesgjeld utgjøre kr. 97 920,-. Felleskostnader er planlagt at vil få en 5% økning.

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

Det pågår en sak om piperehabilitering. Arbeidet er utsatt til våren 2026. Dette kan medføre økte kostnader når prosjektet igangsettes.

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

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 15 225,-pr. 31.12.2025

Lån nr. 1213 16 98206 i DNB med flytende nominell rente 8,20 % p.a.
Restsaldo pr. 30.07.25 er kr 242 919,-.
Lånet innfris i 2030.

Fellesformue
Kr 28 996,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 108.465, mot et budsjettert overskudd på kr 45.417.

Hovedårsaken til differansen mellom resultat og budsjett er avsatte budsjettposter tilhørende vedlikehold som ikke er benyttet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring AS og Norsk Hussoppforsikring
Polisenr. 2194091 og 3673146

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 515 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke

relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært sentral og attraktiv plassering i et veletablert og ettertraktet boområde. Fredensborg er kjent for sin klassiske bybebyggelse, hovedsakelig oppført i perioden fra slutten av 1800 tallet, og kjennetegnes av vakre bygårder med historisk preg. Området ligger geografisk mellom Grünerløkka, St Hanshaugen og sentrum, og hører til bydel St Hanshaugen. Her bor man med kort gangavstand til byens mest populære områder, enten man ønsker å ta turen mot St Hanshaugen via sjarmerende Damstredet og Telthusbakken eller gå ned mot Youngstorget og Karl Johans gate.

Området har hatt en tydelig positiv utvikling de siste årene og byr i dag på et rikt og variert servicetilbud som passer godt for en urban livsstil. I nærområdet finnes et bredt utvalg av restauranter og utesteder, blant annet Arno, Lille Saigon, Izakaya og Hrimnir Ramen. Tradisjonell fransk mat serveres hos Chez Colin, mens vin og sjømat kan nytes hos Nektar vinbar og Eff Eff oyster og vinbar, som har blitt populære møteplasser i området. I tillegg har Happy Ending restaurant nylig åpnet rett i nærheten og tilbyr både mat og drikke til sent på kveld. Vulkanområdet ligger også innen kort avstand og har etablert seg som et attraktivt samlingspunkt for mat og opplevelser, enten man vil spise ute eller handle ferske råvarer. For konsert og klubbopplevelser holder Blå et høyt nivå året rundt.

Det er også kort vei til flere grønne og historiske områder. Gamle Aker kirke, en av byens eldste bevarte middelalderbygninger, ligger i gangavstand, og Vår Frelsers gravlund fremstår som en rolig og grønn oase midt i byen. På St Hanshaugen finner man både nisjebutikker og populære spisesteder som Gutta på Haugen, St Hanshaugen Fisk og Skalldyr, Smalhans, Albertine, Pascal, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri.

Like ved boligen ligger Kristparken med store grøntarealer, tuftepark og ballbaner for både fotball og basketball. St Hanshaugen park er også innen gangavstand og byr på lekeplasser, treningsmuligheter og flotte oppholdsarealer. Fra toppen av parken har man vid utsikt over byen og her arrangeres det også konserter i sommerhalvåret. Gode treningsfasiliteter finnes blant annet på Bislett Stadion, SATS og Bislett Bad, samt Sentrum Squash og Fitness i Fredensborgveien. For turer i skog og mark er det enkel tilgang til kollektivtransport som tar deg til Maridalen, Sognsvann og Frognerseteren, med et omfattende nettverk av turstier året rundt. Akerselven ligger også i nærheten og byr på fine turveier og fiskemuligheter i sommersesongen.

Dagligvarehandelen er enkel med en stor Kiwi butikk like ved boligen, samt en Rema 1000 i nærområdet. Området har svært gode kollektivforbindelser som gir enkel tilgang til resten av byen.

Velkommen til Fredensborg, et attraktivt og levende område hvor man bor sentralt med kort vei til både byliv, grøntområder og alle daglige behov.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.11.1898

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Byggemelding for innredning av WC datert 21.02.1954
- Ferdigattest for garasje datert 08.10.1962
- Ferdigattest for innredning av loft datert 25.01.1993
- Ferdigattest for oppføring av 8 nye balkonger datert 15.07.2008
- Ferdigattest for fasadeendring datert 27.09.2017
- Ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg datert 17.01.2024

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er gjort endringer i planløsning ved at kjøkkenet er flyttet. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Planforslag til politisk behandling - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022

Rosteds gate 4B - etablering av ny vanntåkeanlegg
Saksnummer: 2025/11387 - Byggesak
Mottatt sak: 01.10.2025
Status: Under behandling

Deichmans gate 8 A - reparasjon etter brann og bytting av vinduer og inngangsdør (H0102)
Saksnummer: 2025/04030 - Byggesak
Mottatt sak: 28.08.2025
Status: Under behandling

Deichmans gate 6A - endring av bygg, kontorbygning, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2025/09606 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Status: Under behandling

Rosteds gate 5 - H0302 - åpning i bærevegg
Saksnummer: 2025/22091 - Byggesak
Mottatt sak: 24.11.2025
Status: Under behandling

Brenneriveien 1 og Hausmanns gate 42 - oppføring av boligbygg og riving og gjenoppbygging av eksisterende bygård
Saksnummer: 2025/08485 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Deichmans gate 5 - oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 2025/11306 - Byggesak
Mottatt sak: 30.09.2025
Status: Under behandling

Osterhaus' gate 27 - forhåndskonferanse - Bruksendring fra kontor til bolig
Saksnummer: 2025/07663 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Brenneriveien 1 B - bruksendring fra kontor til bolig
Saksnummer: 2025/08455 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/562/12:
06.10.1891 - Dokumentnr: 954227 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

27.07.1989 - Dokumentnr: 49858 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:477
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:566
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1994 - Dokumentnr: 6071 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.etterisolering/forblending av gavlvegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1997 - Dokumentnr: 22974 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1250

07.01.1991 - Dokumentnr: 809 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:27
Rett til adkomst, vedlikeh. plikt til utbedr. etter komm.krav(30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1991 - Dokumentnr: 21607 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10

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

19.12.1995 - Dokumentnr: 72316 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:9
om rett til bruk av uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Faktura interiørveiledning kr. 2 000,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 247,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 007,- 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 19. januar 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rosteds gate 4B

Rosteds gate 4B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 357 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

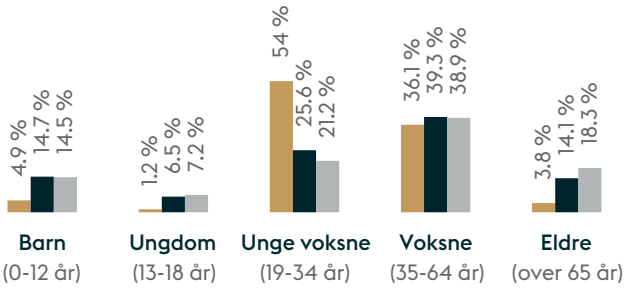
Offentlig transport

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

Barnehager

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

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 70/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

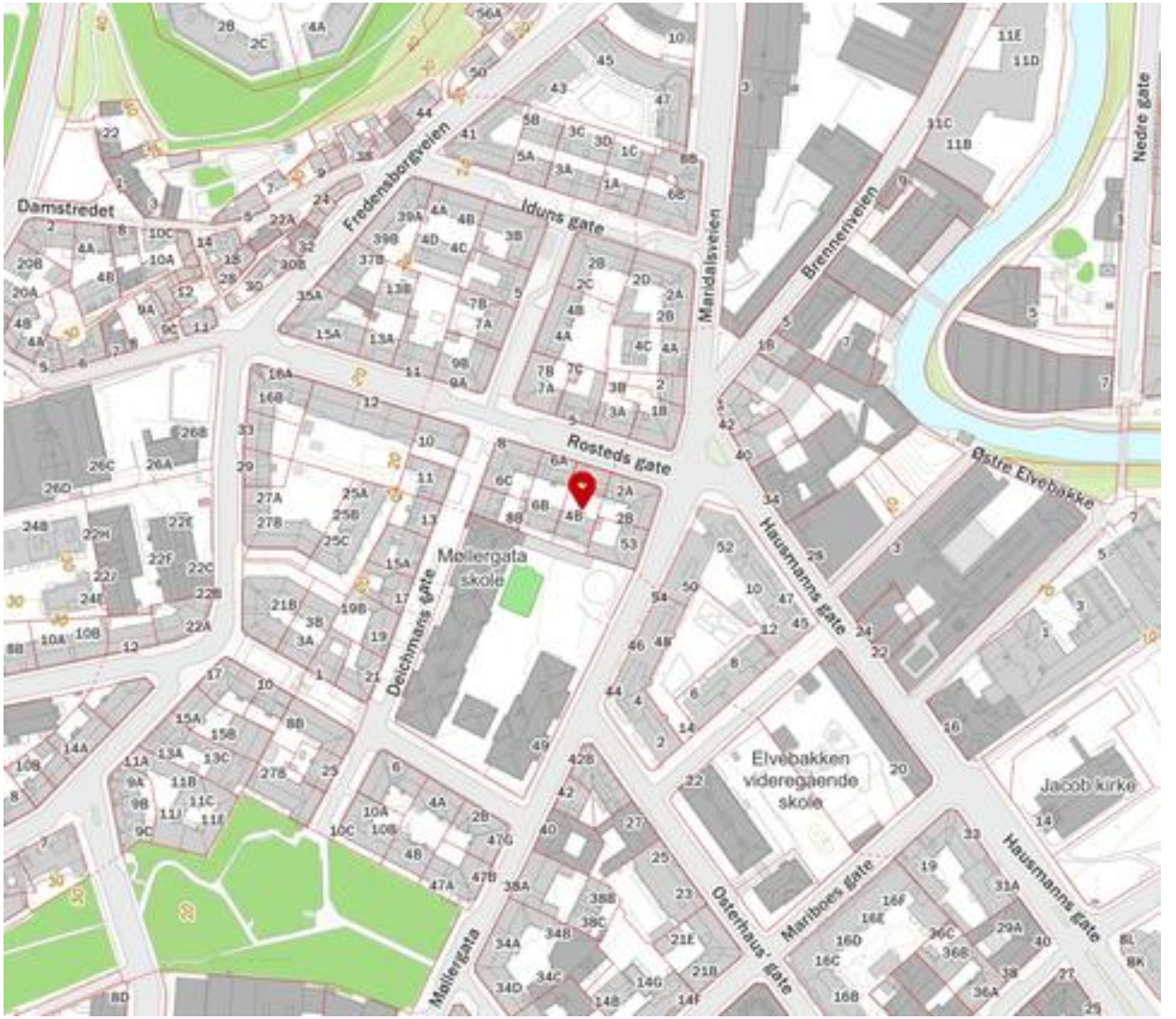
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Møllergata skole	3 min
Skippern Squash	6 min
Torggata Bad Tr.senter	6 min

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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ROSTEDS GATE 4B, 0178 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 562 Seksjon: 12
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	15/10/2025
Utskriftsdato:	17/10/2025
Oppdragsnummer:	98424
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Normalt holdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2016, i regi av tidligere eier: Ny IKEA kjøkkeninnredning med hvitevarer. Rehabilitering av bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tine Gulichsen Joli
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Tine Gulichsen Joli, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 562 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	515 m²
Eierbrøk seksjon:	72 / 1250
Hjemmelshaver:	Tine Gulichsen Joli & Sondre Gulichsen Joli (død)
Adresse:	Rosteds gate 4B, 0178 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1898

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	50	50	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	50	50	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
3. etasje	50	0	0	5
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	50	12	0	5
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser, avflasset maling og værslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1992.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser, avflasset maling og værslitasje på balkongdør. TG: 2

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte- og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er fuktskader/svelling i bunn av dørblad til bad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue/kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15-20 mm i entré, stue/kjøkken og soverom, og ca. 5 mm i gang.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i entré , ca. 25-30 mm i stue/kjøkken og soverom, og ca. 10 mm i gang.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet har noe merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Fliser på dekke. Spilerekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser/avskalling på enkelte fliser, noe sprekk- og rissdannelser i fuger og noe bom/hulrom under fliser.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale. I dette tilfellet er pipen tildekket mot entré. Tildekkingen bør fjernes.

Det er noe bom/hulrom i murpussen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med dør med glassfelt, på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert bak luke til sjakt i gang.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Lekkasjevann i rør i rør systemer skal ledes til sluk. I dette tilfellet er det ikke vanntett avslutning på vareror i kjøkkenet og i sjakt ved hovedstoppekraner. Dette gir risiko for at eventuelt lekkasjesaken i ledningsnettet kan renne ut og medføre vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fordelerskapet var ikke tilgjengelig under befaringen, og er derfor ikke inspisert og vurdert. TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og på vegg i gang.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkkenet flyttet, og det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Det er i dag kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, signert og datert 24.11.2016 er fremvist for følgende arbeider: Oppgradert sikringsskap. Byttet likt mot likt.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert sikringsskap, samt arbeider i kjøkken og bad i forbindelse med oppussing i 2016. Ukjent for øvrig.
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

Det er enkelte løse/avklipte ledninger i sikringsskapet, og utførelsen i sikringsskapet fremstår ufagmessig utført.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovn i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av bruksslitasje med noe hakk og merker, fuktskader/svelling og noe skjevheter. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i entré, malt laminat i gang, malte gulvbord for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det mangler også terskellister mot enkelte dører. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel, og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av noe ujevnheter, merker, slitasje, skjolder og enkelte sprekkdannelser. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken.
Himlingshøyder: ca. 2,51-2,53 m målt i entré. ca. 2,96-2,99 m målt i stue/kjøkken og soverom. ca. 2,92 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: Det er noe skjolder og enkelte sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med en glatt front og en speilfromt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2016, i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv under badekar er ikke kontrollert, grunnet begrenset adkomstmulighet.
Fall mot sluk på gulv for øvrig og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i få fliser, men over større deler av enkelte fliser. Flisene virker likevel foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone og ved servant og klosett. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Elektrisk håndkletørker/stativ.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens stenderverk, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveøy, Sicilie Knudsen	9578-5992-4-2197775	2025-12-23 13:31:16
Joli, Tine Gulichsen	9578-5997-4-1514146	2025-12-23 11:11:34

SIGNICAT 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
23. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0470/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosteds gate 4B, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sondre Joli Gulichsens bo under offentlig skifte ved bostyrer Sicilie Tveøy, Tine Gulichsen Joli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2019

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: 2194091-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier var lysdesigner og satt inn noen spesiallys over badekaret, er ikke sikker på navn eller annen relevant informasjon. Ellers ingen kunnskap om annet arbeid.

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

Eventuell kommentar: Sluket blir fort tett og må ha jevnlig behandling, men det løsner seg fort. Det er viktig å ikke la det bli for tett, for da kan badegulvet oversvømmes.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere salgsoppgave ble tak og fasade renovert i 1993, pipeløpene rehabilitert i 2013 og fasaden rehabilitert og taket i forgård reparert i 2015.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig at sameiet har informasjon om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig at sameiet har informasjon om dette.

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: I henhold til tidligere salgsoppgave ble bygården renovert med nye soilrør.

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

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

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Vinduene er av eldre dato, det finnes noe utettheter og litt synlig avflassing.

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?

Ja

Beskriv: Tror det er noe skjevheter i gulv, da det er et eldre bygg.

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

Ja

Beskriv: Tett sluk, se svar ovenfor.

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.

Ja

Beskriv: I henhold til årsberetning ble det oppdaget rotter i en kjellerbod i A oppgangen i november 2024. Etter befaring av PHM skadedyrkontroll ble den aktuelle boden tettet ved å støpe nytt gulv. Det har ikke vært meldt om rotter siden.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport vil komme etter utfylt skjema.

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 fra forrige salg.

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

Eventuell kommentar: Ekspedisjonsdokument fra byggeår foreligger

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?
Ja

Beskriv: Møllergata skole er foreslått lagt ned som barneskole, men det er fortsatt usikkert om dette vil skje da det er planer om å ombygge bygget til videregående skole i stedet. Avgjørelsen ligger hos politikerne i Oslo kommune, som tar den endelige beslutningen mot slutten av 2025.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om. Ber kjøper sette seg inn i salgsoppgave.

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: 14-0470/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Joli, Tine Gulichsen	**2025-12-23**	**Tveøy, Sicilie Knudsen**	**2025-12-23**

Identifikasjon

bankID Joli, Tine Gulichsen

Identifikasjon

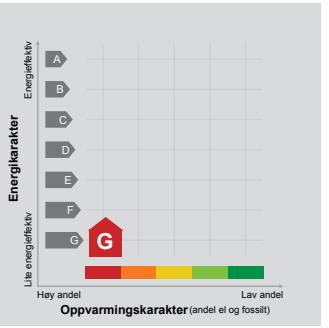
bankID Tveøy, Sicilie Knudsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rosteds gate 4B
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80480660
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-242374
Dato	22.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Vetle Thon Ellingsen

Oslo, 30.07.2025

Deres ref: 14-0470/25
Vår ref: 314-1-12
Eiendommens navn: Sameiet Rostedsgate 4
gnr 208 bnr 562 snr 12 i OSLO kommune
Adresse: Rostedsgate 4 B, 0178 OSLO
Org. nr.: 989911767
Selger: Gulichsen, Per Sondre
Joli, Tine Lindhagen

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA Polisenr: 2194091-1.1

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 726,00
Totalt	**kr**	**3 726,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån nr. 1213 16 98206 i DNB med flytende nominell rente 8,20 % p.a.
Restsaldo pr. 30.07.25 er kr 263 676,-.
Lånet innfris i 2030.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 28 996,00
Andel gjeld:	kr 17 029,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

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

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Tilleggsforsikring:
Norsk Hussopp Forsikring polisenr. 3673146
Info fra styret: "Sameiet har en pågående sak hos Brann- og redningsetaten i forbindelse med et tilsyn i april 2023. Under tilsynet ble det konkludert med at vi ikke oppfyller alle kravene gitt i byggeforskrift 15.november 1984 eller senere byggeregler.
Bygg A er i stor grad brannsikret etter kravene, men bygg B har flere mangler som må utbedres over de neste årene.
Styret har fått utarbeidet en tilsynsrapport med liste over mangler og vil systematisk jobbe med å utbedre disse.
Kostnadene for brannsikringen av bygg A lå på ca. 300 000 kr (arbeid utført i perioden 2016-2018).
Det er forventet at brannsikring av bygg B vil koste mer pga plasseringen til bygget (ikke ut mot vei) og tilgjengelige rømningsveier.
Det finnes ulike alternative løsninger og kostnad vil avhenge av valgt løsning. Hvilken løsning det blir skal diskuteres i styret og er enda ikke bestemt."

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET ROSTEDSGATE 4

23. april 2025
Klokken 18:00

Seksjon 5 (302)
Rostedsgate 4A

Til seksjonseiere i Sameiet Rostedsgate 4!

Innkalling til ordinært årsmøte

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

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

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

Årsmøtet

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

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

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

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

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

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

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ROSTEDSGATE 4

Tid: **23. april 2025,**
klokken 18:00

Sted: **Seksjon 5 (302)**
Rostedsgate 4A

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

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

Oslo, 11. april 2025
Styret i Sameiet Rostedsgate 4

Vedlegg til innkallingen

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

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT OM SAMEIET

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

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

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

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

Tredjepartsopplysninger for 2024
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2025.

3. EIERSKIFTER
To seksjoner har skiftet eier i 2024.

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

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

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

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

Oslo, 10. april 2025
Styret i Sameiet Rostedsgate 4

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Rostedsgate 4

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

Balanse

Sameiet Rostedsgate 4

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

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Rostedsgate 4

Kamilla Jæger	Josefine Hustoft	Emilie Johanne Sosa Berge
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

*Kapitalinnkallingen ble fakturert i 2023 iht vedtak i årsmøte 2023

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Langsiktig gjeld

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

Note 13 Disponible midler

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Rostedsgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rostedsgate 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: K6LAE-SZ8KW-M84ZD-BH4F8-IDCAO-PAFIG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K6LAE-SZ8KW-M84ZD-BH4F8-IDCAO-PAFIG

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 10:15:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KBLAE-SZBKW-M84ZD-BHAF8-IDCAO-PAFIG

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

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

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

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

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Styrets foreslår kr 30.000 i honorar til styret for 2024.

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

SAK 4 UTBEDRING AV SAMEIETS BRANNSIKKERHET

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

SAK 5 BUDSJETT 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

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

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

BUDSJETT 2025

SAMEIET ROSTEDSGATE 4

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

SAK 6 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

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

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

Valg av styret:
Styret har i perioden bestått av:

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

Alle styrets medlemmer er på valg i ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges ved særskilt valg.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING

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

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

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

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

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

Årsmøtet ble ansett å være lovlig satt.

FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET I ÅRSMØTET

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Årsmøtet fastsatte styrets honorar for perioden til kr 30.000.

4. **Utbedring av sameiets brannsikkerhet**
   Årsmøtet vedtok med 5 mot 0 stemmer låneopptak som finansiering av utbedring av sameiets brannsikkerhet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån i Boligbanken med låneramme begrenset oppad til kr 1.750.000 og løpetid på 25 år.
5. **Budsjett 2025**
   Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

6. **Valg**
   Følgende styre ble valgt:

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

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

****

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

Oslo, 23. april 2025

(sign. elektronisk)	*(sign. elektronisk)*
Kamilla Kolstad Jæger	Josefine Hustoft
Møteleder	Møtedeltaker

ENQVIST

SAMEIET ROSTE

BankID Signing Kamilla Kolstad Jæger 2025-04-24

BankID Signing Josefine Hustoft 2025-04-24

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

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

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

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

Årsmøtet ble ansett å være lovlig satt.

FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET I ÅRSMØTET

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Årsmøtet fastsatte styrets honorar for perioden til kr 30.000.

4. **Utbedring av sameiets brannsikkerhet**
   Årsmøtet vedtok med 5 mot 0 stemmer låneopptak som finansiering av utbedring av sameiets brannsikkerhet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån i Boligbanken med låneramme begrenset oppad til kr 1.750.000 og løpetid på 25 år.
5. **Budsjett 2025**
   Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

6. **Valg**
   Følgende styre ble valgt:

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

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

****

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

Oslo, 23. april 2025

(sign. elektronisk)	*(sign. elektronisk)*
Kamilla Kolstad Jæger	Josefine Hustoft
Møteleder	Møtedeltaker

SAMEIET ROSTEDSGT. 4

Org nr 989 911 767

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

§ 1. Navn

Boligsameiets navn er Sameiet Rostedsgt. 4

§ 2. Hva sameiet omfatter

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

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

§ 3. Formål

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

§ 4. Husordensregler

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

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler,

eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

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

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen

- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap

- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens

vinduer.

- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.

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

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

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

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

§ 6. Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 8. Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning

2. Budsjett

3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse

4. Andre saker som nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

§ 9 Sameiermøtets vedtak

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

Hver seksjon gir en -1- stemme.

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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

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

§ 10. Innkalling til sameiermøte

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

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

§ 11. Styret

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

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

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

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

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

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

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

§ 12 Forretningsfører

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

§ 13. Salg / Utleie

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

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

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

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

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

§ 15 Forsikring – egenandel

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

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

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

§ 16. Endring av vedtektene

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

§ 17. Tvister

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

§ 18. Lov om eierseksjoner

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

4-300

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

1. Den enkelte sameiers leilighet må kun benyttes i overensstemmelse med vedtektenes bestemmelser om bruken, og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger og kjellerganger må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse arealer er forbudt.

3. Vanlig husholdningsavfall og papir tømmes i respektive containere på gårdsplassen. Annet avtall må bringes bort for beboers egen regning.

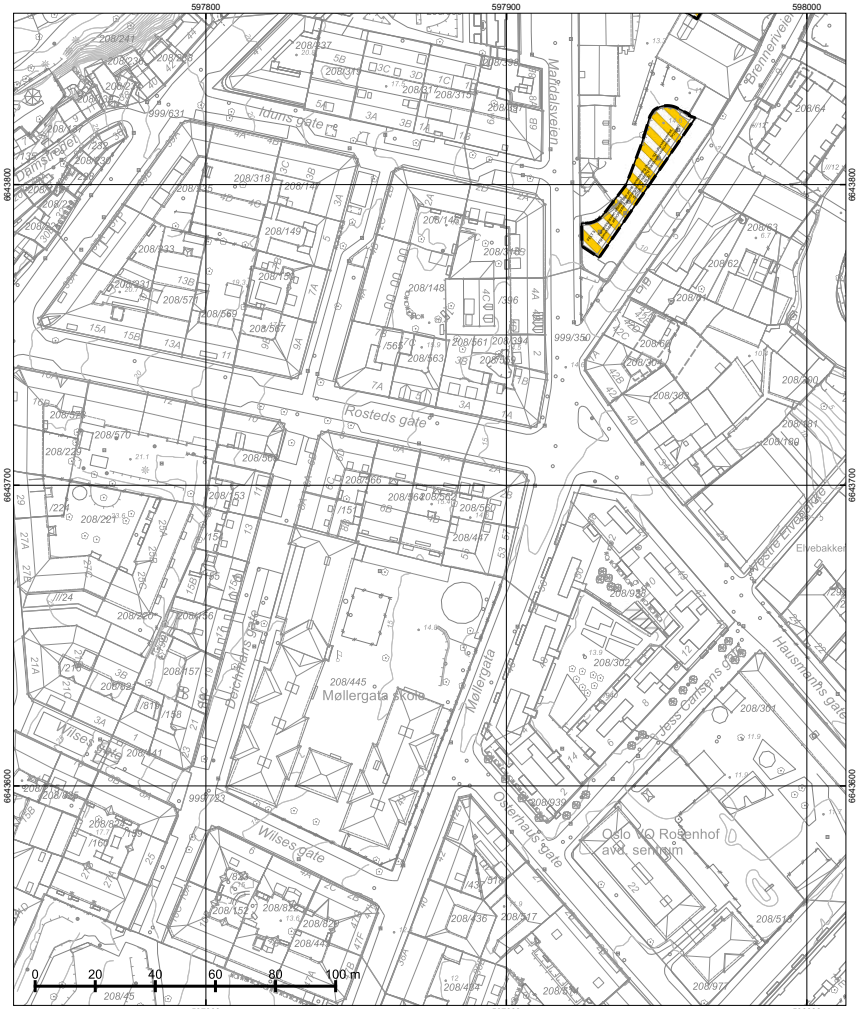
4. Sameierne har plikt til å utvise forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet.

5. Det skal normalt være ro i oppganger og leiligheter mellom Kl. 23.oo og kl. 6.oo. Eventuell selskapelighet i dette tidsrom må kun skje under tilbørlig hensyn til de øvrige beboeres nattesøvn.

6. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiers styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, må dette straks meddeles sameiets styreleder eller forretningsfører.

7. Sameierne har selv ansvar for renhold av trappeoppganger. Dette skal gjøres minst hver 14. dag, og da ved at en beboer fra hver etasje vasker en halv etasje opp og en halv ned.

8. Disse husordensregler er et vedlegg til sameiets vedtekter, og er vedtatt av samtlige sameiere sammen med vedtektene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

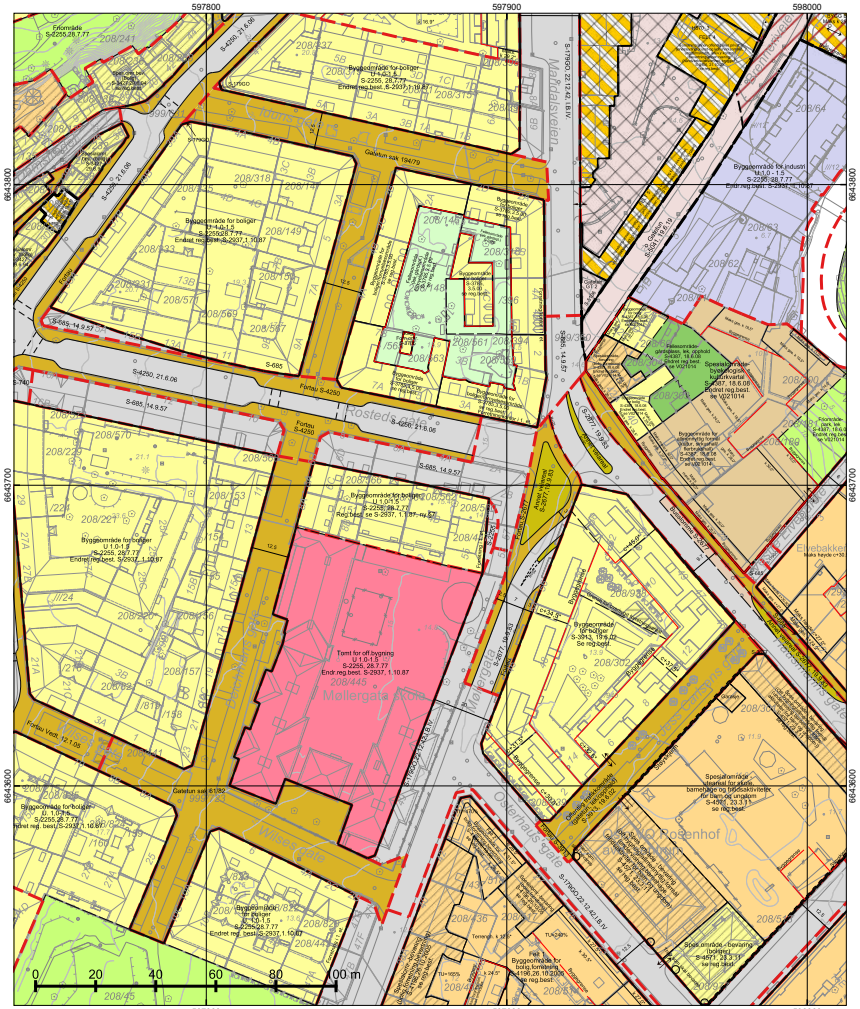
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146130/ 86516175
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: ROSTEDS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/562

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146130/ 86516175
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: ROSTEDS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/562

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

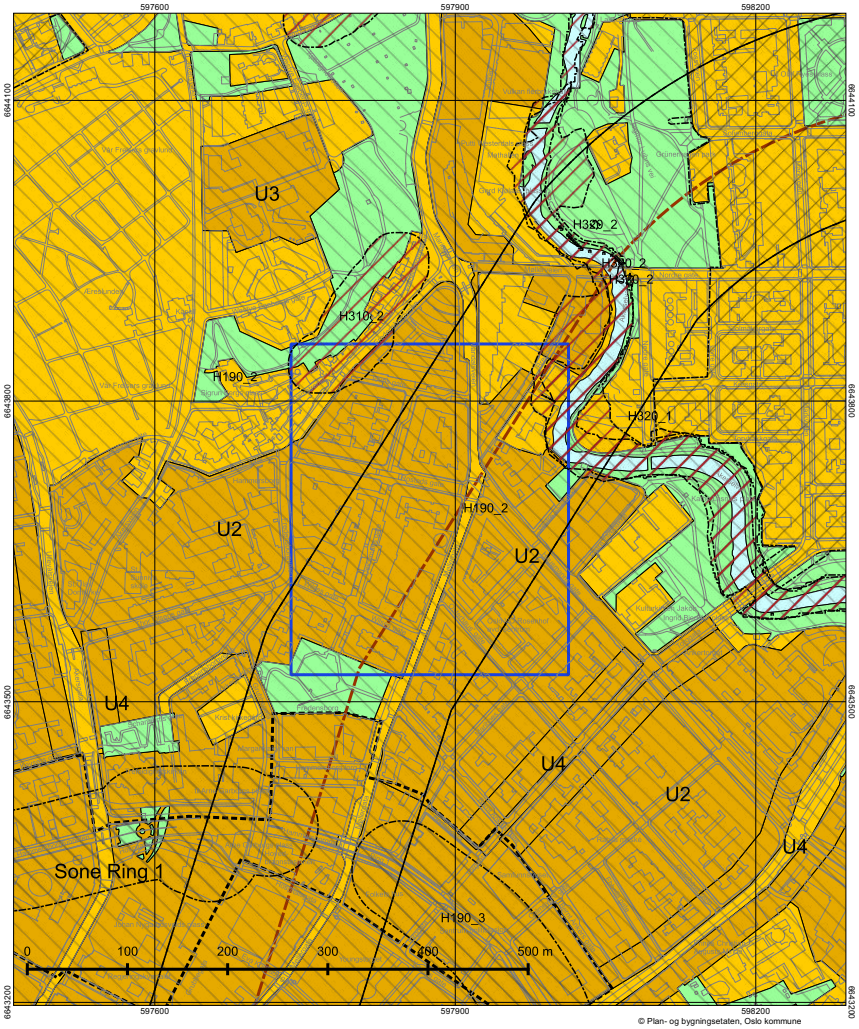
Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146130/ 86516175
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: ROSTEDS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/562

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



Oslo

Dato: 30.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146130/86516175
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

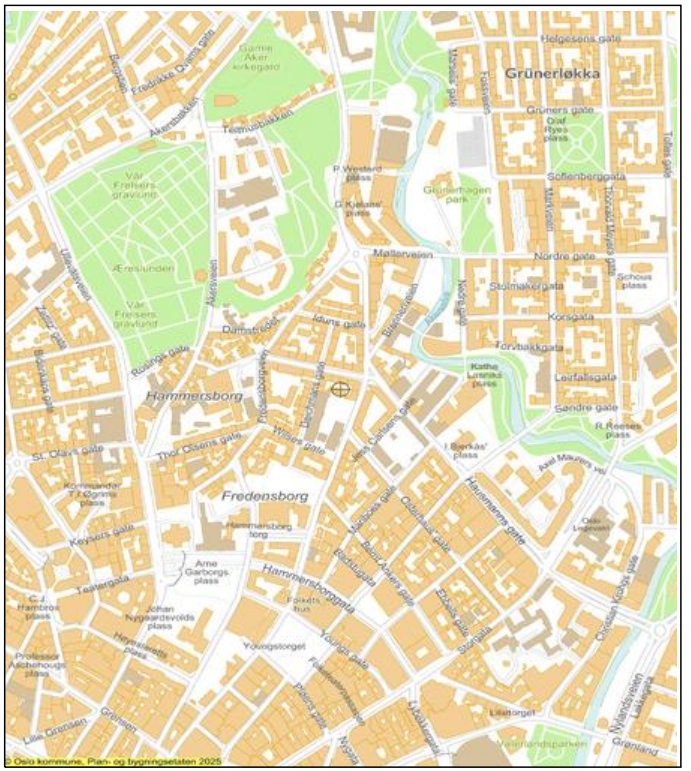
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oversiktskart

Adr.: Rosteds gate 4 B
Gnr bnr : 208 / 562

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 30.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



Rosteds gate 4 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.07.2025

Oslo

S-685

Regulering av Hausmannsgate og Rostedsgate mellom Lakkegata og Fredensborgveien, Oslo.

S-685 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.09.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701418
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V201089, V191297

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
ROSTEDS GATE 4B

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516175
8659961

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 562

Vi viser til bestilling av 20250730 for ROSTEDS GATE 4B.

GNR. 208 BNR. 562

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1891.

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

513 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

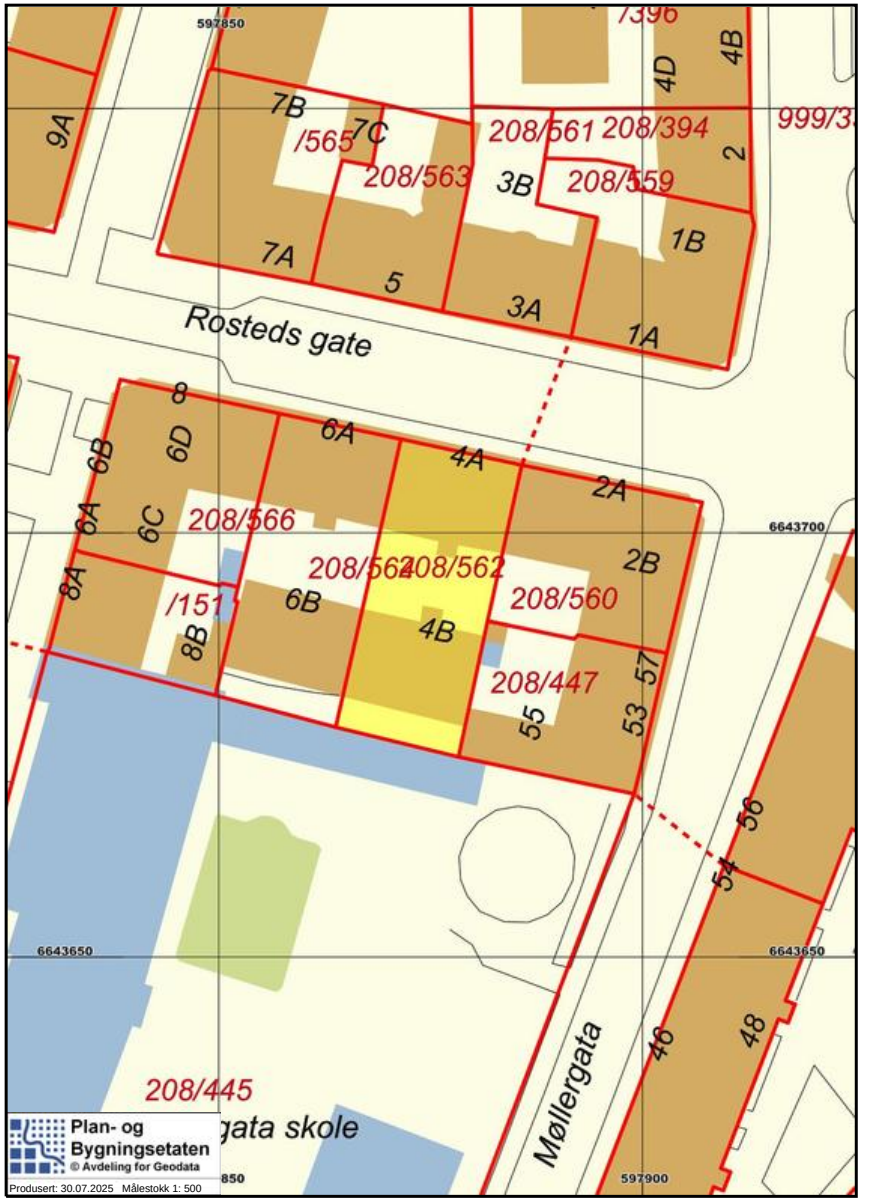
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

D. D. J. No. 35295
3 Bilag

Anmeldes 4 Segninger.

1146/95 — 2263/15

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse

paa Matr.-No. 4 Rosenkrantzgade

Indleveret 7de September 1895 Attesteret 19/11 98

Oversendes Hr. Gjennemlingsdirektøren til Erklæring.
Christiania, den 7de September 1895.

D. Lange

421 B/95

Intet at bemærke.

d. 11/9

Fr. Zetlitz Gram

Overensstemmer den over Sidevandskanalerne paa Matr.-No. 530 en midlertidig Vand-Closet-Installation med 3 Vand-Closetter, 3 Vandbeholdere og 3 Vandledninger for hvert af Husets 3 Trappehuse, hvorved der for hvert Trappehus er anbragt 1 Vand-Closet i Kjælderen, 1 i 1ste Etage og 1 i 2den Etage, saaledes at der for hvert Trappehus er anbragt 3 Vand-Closetter, 3 Vandbeholdere og 3 Vandledninger, hvorimod der ikke er anbragt Vand-Closetter i 3die Etage, hvor der kun findes Beboelsesværelser, saaledes som det er paategnet med rødt paa Tegningen, og at der ikke findes Vand-Closetter i Husets 4de Etage, hvor der kun findes Tjenerværelser, saaledes som det er paategnet med rødt paa Tegningen.

Christiania 11te September 1895.

D. Lange

Overensstemmer med Stadskonduktørens, idet jeg henholder mig til Sygningsinspektionens Skrivelse angaaende Sidevandskanalerne. Chra 12/9 95.

Gjel Berg

530/95

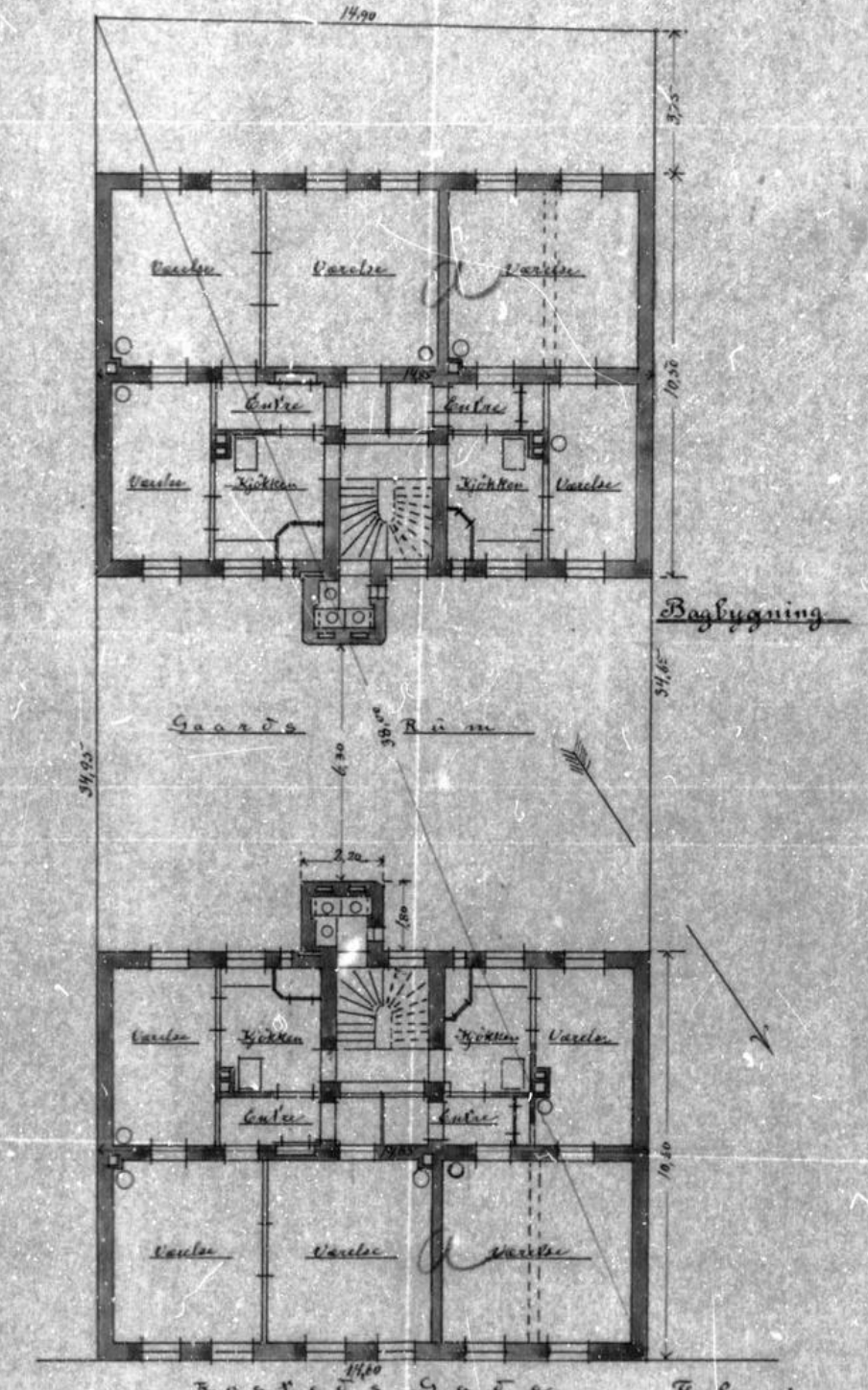
451/95

12/9 95.

2242 Sendes til Stadsingeniørens Kontor til Afgjørelse af de

NEDFOTOGRAFERT 19

Rosteds Gade Nº 4.



2den og 3die Etage
med Situationsplan.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 20 Met.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Rosteds Gate 4 v/Alnes
Rosteds gate 4

0178 OSLO

Georg Andresen
Postboks 12 - Lilleaker

0216 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101879	93/2878
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	25. januar 1993

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

FERDIGATTEST

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

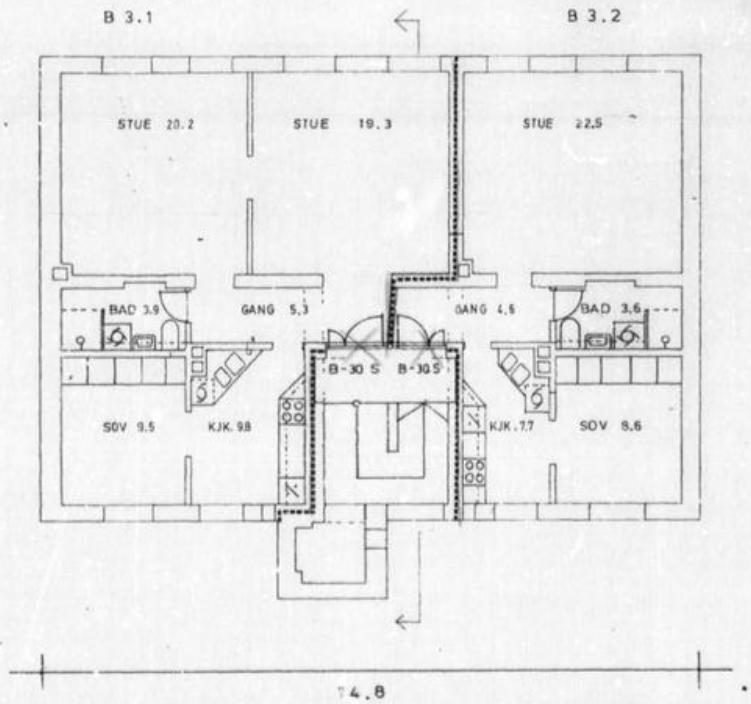
På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Tor Dahlsvei 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 64 25 65
Publikumskontor: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag-onsdag,fredag kl. 12.00-14.00



4

ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING

NY SITUASJON

A33 BAKBYGN. PLAN 3 ETG

Målestokk: 1:100 Dato: 04.04.89 Sign.:

City Arkitekter

N. Slottsgt. 11, 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12

CITY ARK

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Rostads Gate 4 v/Alnes
Rostads gate 4

0178 OSLO

Georg Andresen
Postboks 12 - Lilleaker

0216 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101322	93/2869

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	25. januar 1993

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

FERDIGATTEST

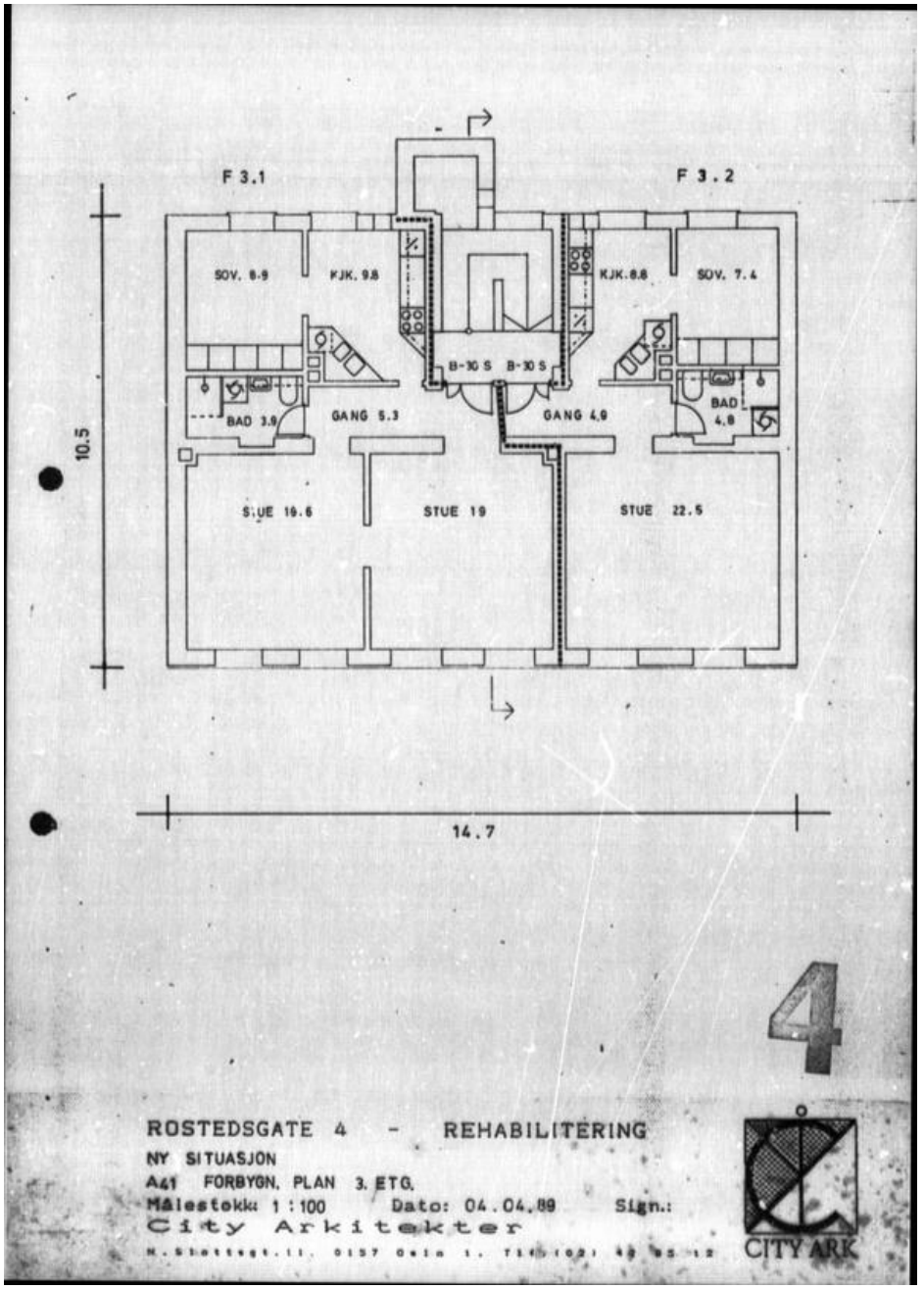
Plan- og bygningsetaten viser til Deres egenerklæring datert 8. januar 1993, om at byggearbeidet er ferdig- og kontrollert av Dem, og at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen av 18. august 1989.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.



4

ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING

NY SITUASJON

A41 FORBYGN. PLAN 3. ETG.

Målestokk: 1:100 Dato: 04.04.89 Sign.:

City Arkitekter

N. Slottsgt. 11, 0157 Oslo 1. Tlf: (02) 42 85 12

CITY ARK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO
leiss@lsa.no

Dato: 15 JULI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200611452-9 Saksbeh: Chris Hartmann Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 4 A-B	Eiendom:	208/562
Tiltakshaver:	Rosteds gate 4 Sameiet v/Leiss	Adresse:	Rosteds gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 145 A, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ROSTEDS GATE 4 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

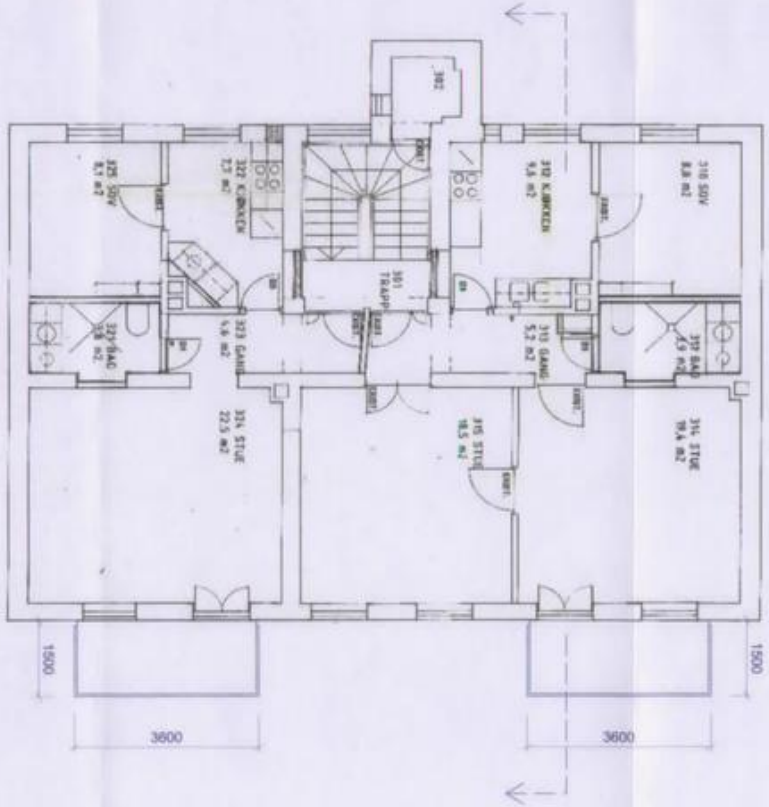
for Erik Øhn
avdelingsdirektør

Chris Hartmann
saksbehandler

Kopi til: Rosteds gate 4 Sameiet v/Frank Leiss, Rosteds gate 4, 0178 OSLO

E-3





ROSTEDS GATE 4

ROSTEDS GATE 4A OG 4B
BALKONGER

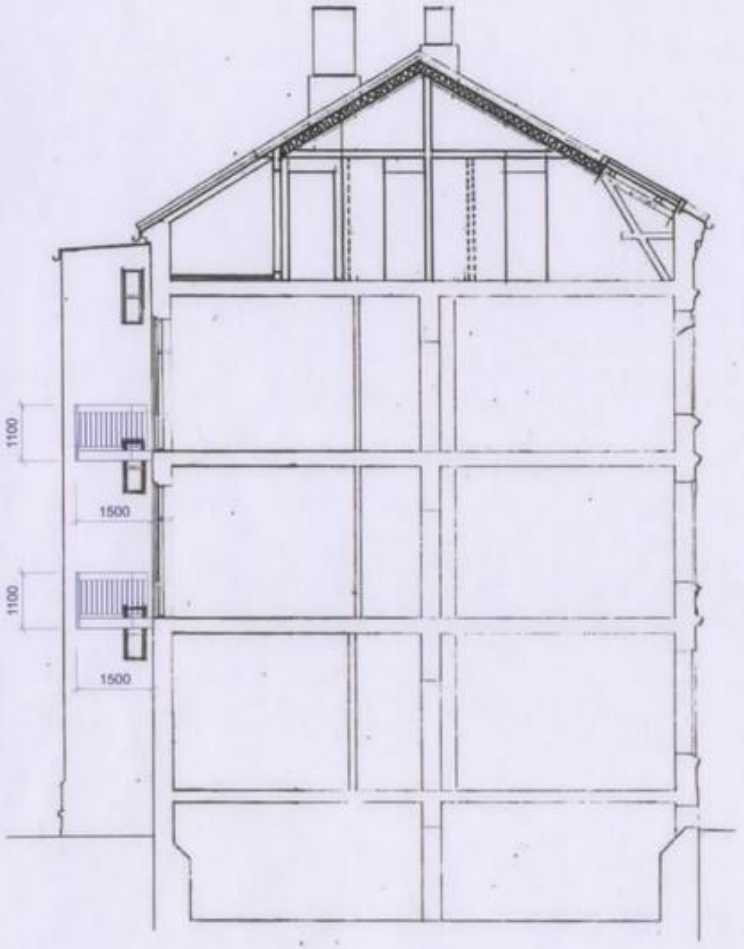
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

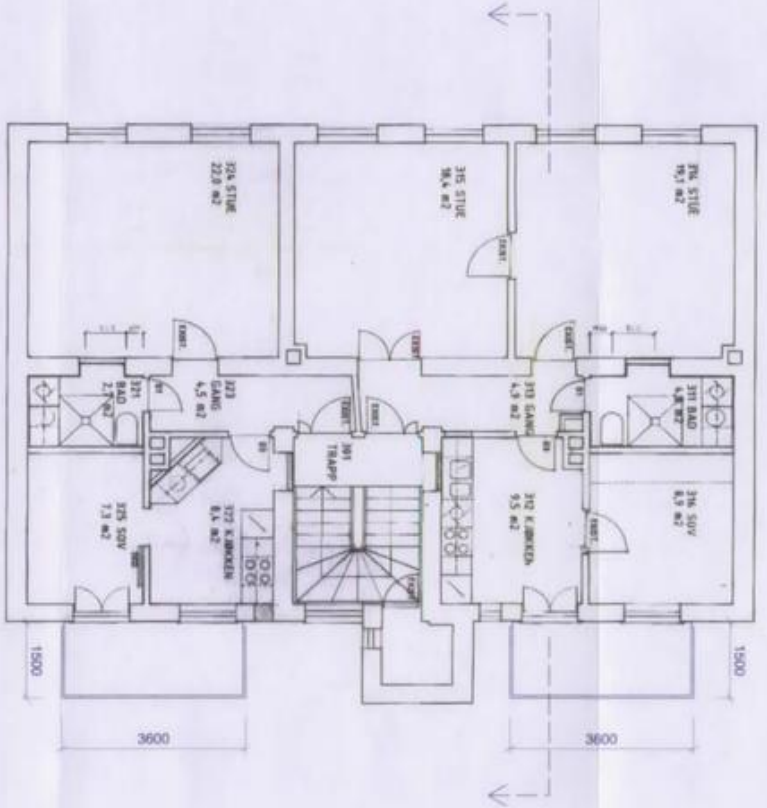
ok! Siri Hoem
06.10.06

PLAN, SNITT
BALKONGER
4B - BAKGÅRD

1:100	SØKNAD OM TILTAK
ARK	A 10 000
	00

E-1





ROSTEDS GATE 4

ROSTEDS GATE 4A OG 4B
BALKONGER

BYANTIKVAREN I OSLO
Mendalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO
ok! Siri Hoem
06.10.06

PLAN, SNITT
BALKONGER
4A - FORGÅRD

1:100	SØKNAD OM TILTAK
ARK	A 10 000
	00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Dato: 27.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201713514-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Mariann Nes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 4B	Eiendom:	208/562/0/0
Tiltakshaver:	PIA HAAVARDSHOLM THOME	Adresse:	ROSTEDS GATE 4 B, 0178 OSLO
Søker:	SPOR ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 5173 Majorstua, 0302 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosteds gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring mottatt 07.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201713514			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje			1/6
Fasade syd			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2017 av:

Mariann Nes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PIA HAAVARDSHOLM THOME, ROSTEDS GATE 4 B, 0178 OSLO, piathome@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2024
Simen Ulsnes Kristoffersen	201804307 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	ROSTEDS GATE 4 A-B	Eiendom:	208/562/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ROSTEDSGATE 4, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rosteds gate 4 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg, mottatt 04.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET ROSTEDSGATE 4, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0470/25
Vår referanse: 3799243/26819776
Bestilling: C3 2025-07-31 (2) 160

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22974	105	21.4.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	562	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Statsaut.eiendomsmeglerfirma
Gustav J. Sædberg A/S Oslo
Postboks 2673 St.Hanshaugen
0131 OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr
0301	OSLO	208	562	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/12 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
021153 [redacted]	Berit Alnes / Nina B.Johansen, f.nr.090356 [redacted]	
130361 [redacted]	Jeanette Skjæggestad/ Tove Gleinsvik,f.nr300460 [redacted]	
051056 [redacted]	Vanja Dietrichson / Mette Opsahl, f.nr.050159 [redacted]	
100759 [redacted]	Rut Kristin Aanestad /Ingeborg Vea, f.nr.280568 [redacted]	
270352 [redacted]	Thi Minh Nguyen / Bjørn Fauske, f.nr. 120364 [redacted]	
110672 [redacted]	Hanne Rennemo	

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	100	11	B	100	21			31			41			51		
2	B	120	12	B	72	22			32			42			52		
3	B	100	13	B	121	23			33			43			53		
4	B	72	14			24			34			44			54		
5	B	100	15			25			35			45			55		
6	B	121	16			26			36			46			56		
7	B	100	17			27			37			47			57		
8	B	72	18			28			38			48			58		
9	B	100	19			29			39			49			59		
10	B	72	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1250 = nevner: 1250

Dokn: 22974 Tinglyst 21.04.1997 Emb.105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameie har panterett stor kr. 20.000,-, kronertyvetusen 00/100------
i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har
prioritet etter lån som måtte bli innvilget i Den norske Stats Husbank
og etter 80% av lånetakst til enhver tid. Panteretten er uten opptrinnsre

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i 1.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i sammenheng med tidligere arealsutnyttelse
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver/neis underskrift(er)
Oslo den 16.12.96	For Berit Alnes, Nina B.Johansen, Jeanette Skjæggestad, Tove Gleinsvik, Vanja Dietrichson, Mette Opsahl, Rut K. Aanestad, Ingeborg VEa, Thi Minh Nguyen, Bjørn Fauske og Hanne Rennemo iflg. fullmakt Terje Hoff

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede, Berit Alnes, f.nr.021155[redacted]
Nina Benedicte Johansen, f.nr. 090356[redacted]
Jeanette Skjæggestad, f.nr.130361[redacted]
Tove Gleinsvik, f.nr..300460[redacted]
Vanja Dietrichson, f.nr.051056[redacted]
Mette Opsahl, f.nr. 050159[redacted]
Rut Kristin Aanestad, f.nr. 100759[redacted]
Ingeborg Vea, f.nr.280568[redacted]
Thi Minh Nguyen, f.nr. 270352[redacted]
Bjørn Fauske, f.nr. 120364[redacted]
Hanne Rennemo, f.nr. 110672[redacted]

som sammen eier gnr. 208, bnr 562, Rostedsgt 4, Oslo kommune
bestemmer herved at sameiene oppløses slik at:

Rut Kristin Aanestad	blir eneeier av s.nr.1
Ingeborg Vea	blir eneeier av s.nr.2
Nina Benedicte Johansen	blir eneeier av s.nr.3
Hanne Rennemo	blir eneeier av s.nr.4
Thi Minh Nguyen	blir eneeier av s.nr.5
Jeanette Skjæggestad	blir eneeier av s.nr.7
Mette Opsahl	blir eneeier av s.nr.8
Vanja Dietrichson	blir eneeier av s.nr.9
Bjørn Fauske	blir eneeier av s.nr.10
Tove Gleinsvik	blir eneeier av s.nr.11
Berit Alnes	blir eneeier av s.nr.12

Når det gjelder seksjon nr 6 og 13 står vi som sameiere av disse 2 seksjonene før overskjøting til nye eiere.

Ved oppløsningen av sameiene skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, den 19.desember 1996

For Berit Alnes, Nina Benedicte Johansen, Jeanette Skjæggestad, Tove Gleinsvik, Vanja Dietrichson, Mette Opsahl, Rut Kristin Aanestad, Ingeborg Vea, Thi Minh Nguyen, Bjørn Fauske og Hanne Rennemo iflg. fullmakt.

Terje Hoff

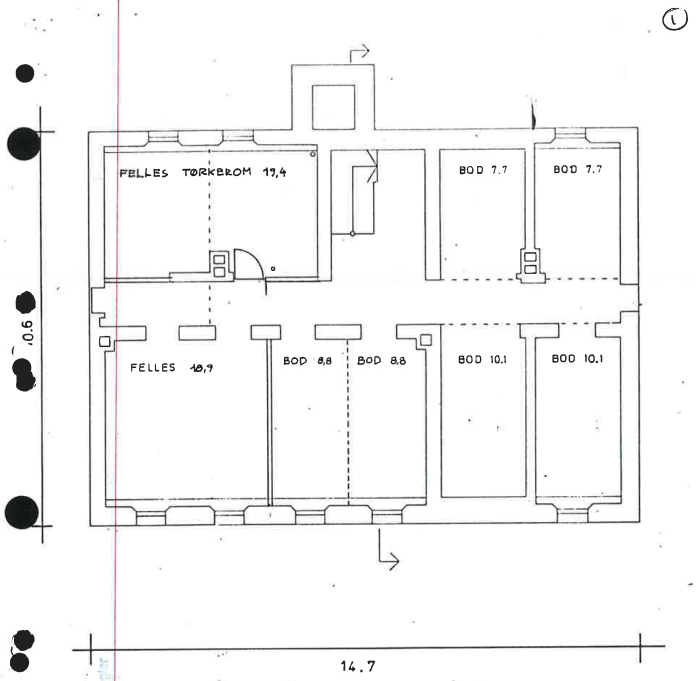
Det bevitnes herved at denne fullmakt er undertegnet i mitt nærvær, og at underskriveren er over 18 år.

Inger Sæterberg Birkenes
Statsaut.eiendomsmegler

Tone Vemo



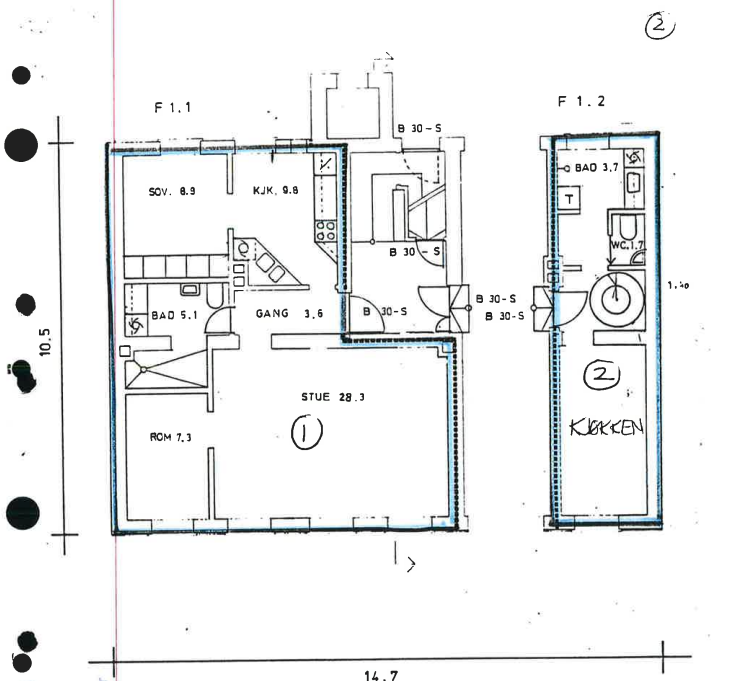
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A43 FORBYGN. PLAN KJELLER
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slettegt. 11. 0137 Oslo 1. Tlf. (02) 42 83 12
CITY ARK

Tone Vorrang
Statsautorisert eiendomsmegler

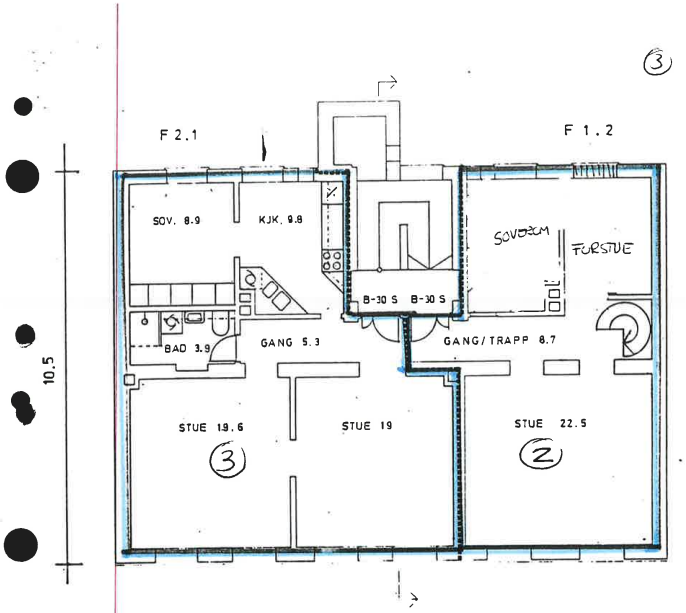
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A39 FORBYGN. PLAN 1. ETG.
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slettegt. 11. 0137 Oslo 1. Tlf. (02) 42 83 12
CITY ARK

RETT KOPI BEKREFTES
Tone Vorrang
Statsautorisert eiendomsmegler

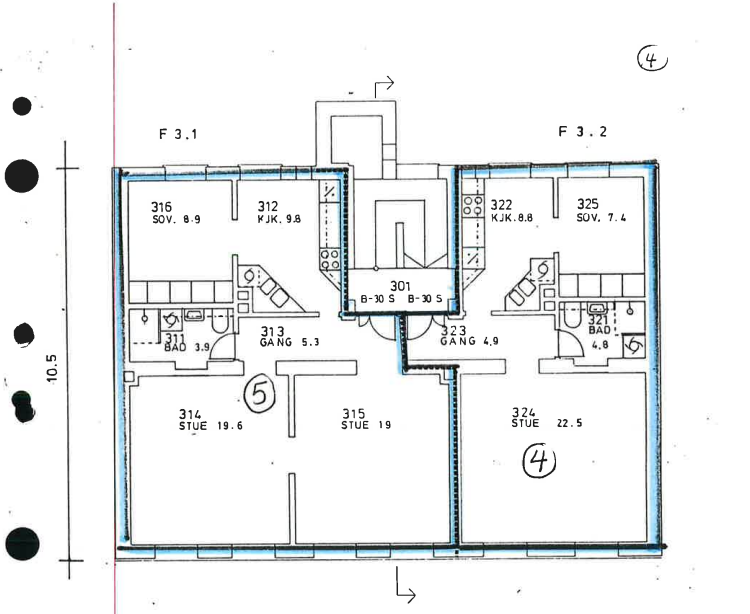
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04
Side 7 av 14



RETT KOPI BEKREFTES
Tone Vorrø
Tone Vorrø

ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A40 FORBYGN. PLAN 2. ETG
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N.Slottsgt.11. 0157 Oslo 1. Tlf.(02) 42 85 12
CITY ARK

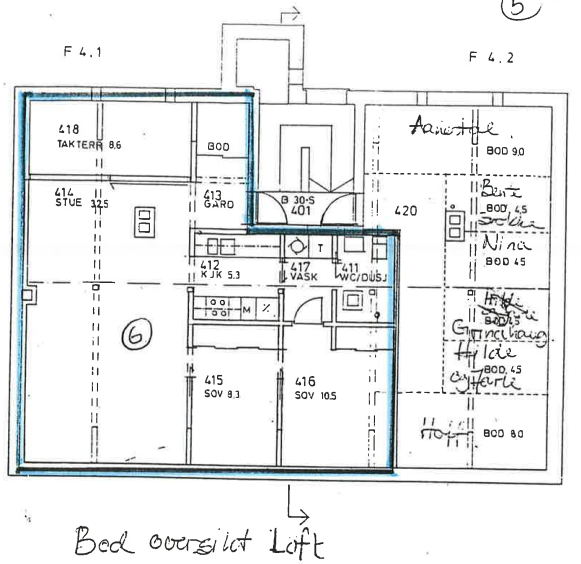
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04
Side 8 av 14



RETT KOPI BEKREFTES
Tone Vorrø
Tone Vorrø

ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A41 FORBYGN. PLAN 3. ETG.
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N.Slottsgt.11. 0157 Oslo 1. Tlf.(02) 42 85 12
CITY ARK

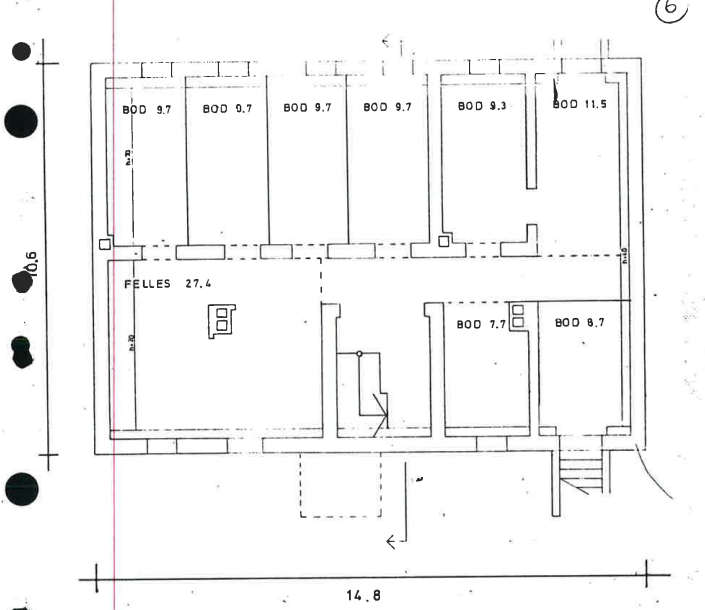
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



Tone Vord

ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A42 FORBYGN. PLAN LOFT
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slottsgt. 11. 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12
CITY A

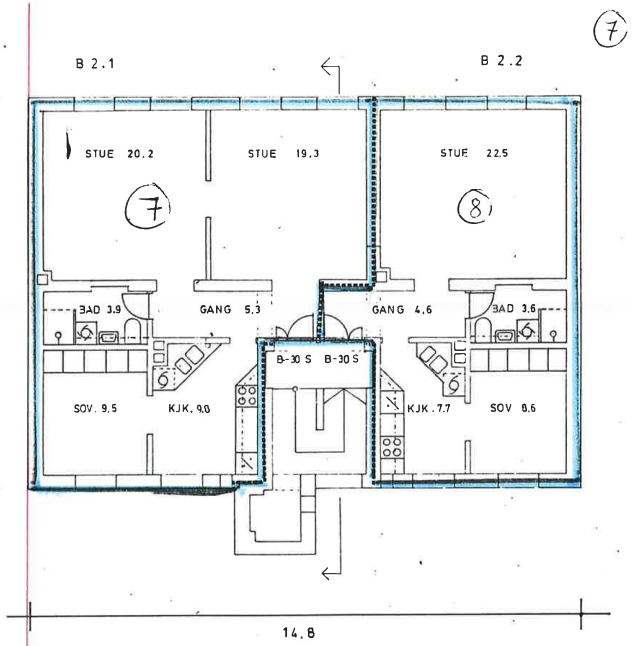
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



Tone Vord

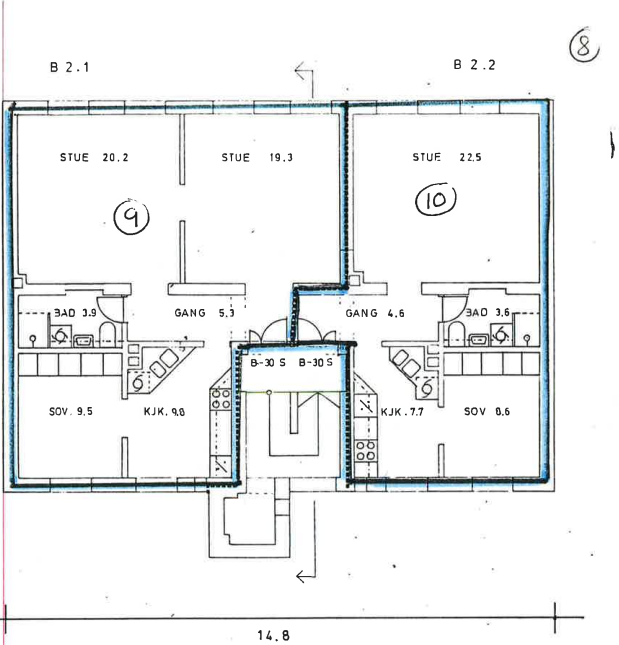
ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A35 BAKBYGN. PLAN KJELLER
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slottsgt. 11. 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12
CITY ARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



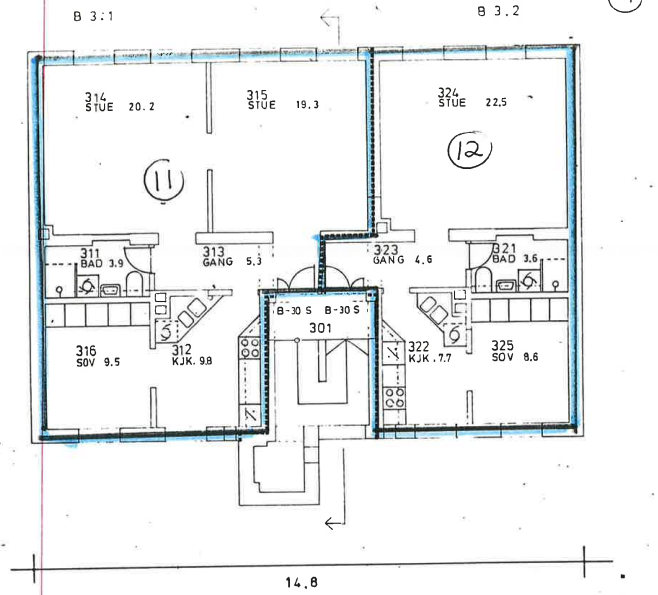
ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A32 BAKBYGN. PLAN 1. ETG.
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slottsgt. 11. 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12
CITY ARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



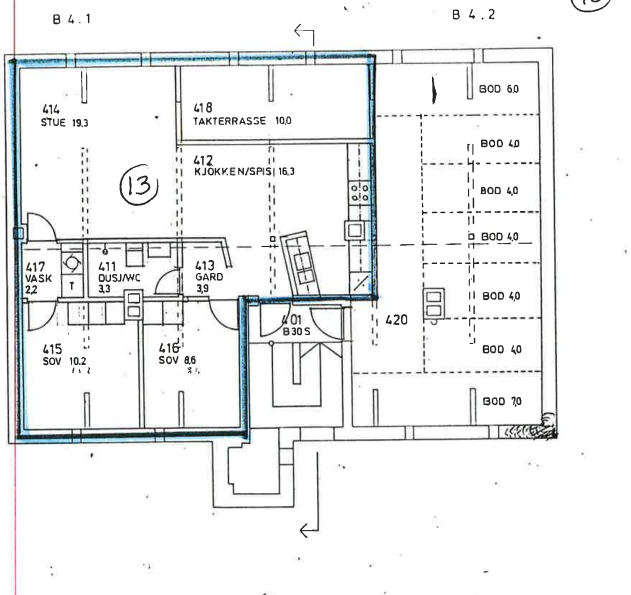
ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A32 BAKBYGN. PLAN 2. ETG.
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slottsgt. 11. 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12
CITY ARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A33 BAKBYGN. PLAN 3. ETG
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slottsgt. 11. 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12
CITY ARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/22974/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 12:04



ROSTEDSGATE 4 - REHABILITERING
NY SITUASJON
A34 BAKBYGN. PLAN LOFT
Målestokk: 1 : 100 Dato: 04.04.89 Sign.:
City Arkitekter
N. Slottsgt. 11. 0157 Oslo 1. Tlf. (02) 42 85 12
CITY ARK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0470/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosteds gate 4B 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 562, snr 12 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no