NORDVIK

Rosteds gate 7A

4 soverom | 124 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rosteds gate 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og flott 5-roms hjørneleilighet i klassisk bygård. 4 sov. IN-ordning- Ingen dok.avg *Balkongprosjekt. El fra 2025

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**8 231 387,-**
Fellesgjeld	**1 240 007,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**15 259,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en sjelden stor og innholdsrik 5-roms andelsleilighet med fantastisk romfølelse, flotte originale detaljer og svært attraktiv beliggenhet. Leilighetens elektriske anlegg ble oppgradert i 2025. Gulv slipt og vegger malt i nyere tid.

Leiligheten kombinerer klassisk bygårdssjarm med gode oppgraderinger og en fleksibel planløsning.

Høydepunkter:
IN-ordning
Ingen dokumentavgift
Fire romslige soverom
Rehab av soilrør utført i 2026
Lys og hyggelig stue med peisovn
Klassisk bygårdssjarm med originale tregulv
Store vindusflater som gir naturlig lys fra flere sider
Kort vei til butikker, parker og offentlig kommunikasjon
Satt i gang prosjekt for etablering av balkong

Tyder


5,02 m
1,26 m
1,48 m
Bod
3,38 m
1,57 m
4,45 m
Soverom
Kjøkken
1,77 m
Bad
3,91 m
Soverom
Gang
Entre
1,36 m
2,80 m
Stue
Soverom
Soverom
4,94 m
2,79 m
3,05 m
3,13 m
2,04 m

Hyggelige siktlinjer ut fra leiligheten.





Stor stue med god plass til sittegruppe og mediemøblement.

Gulvet er slipt og vegger har blitt malt i nyere tid.







Kjøkkenet ligger i et separat rom med praktisk tilknytning til stuen.





Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Godt med skap- og benkeplass.





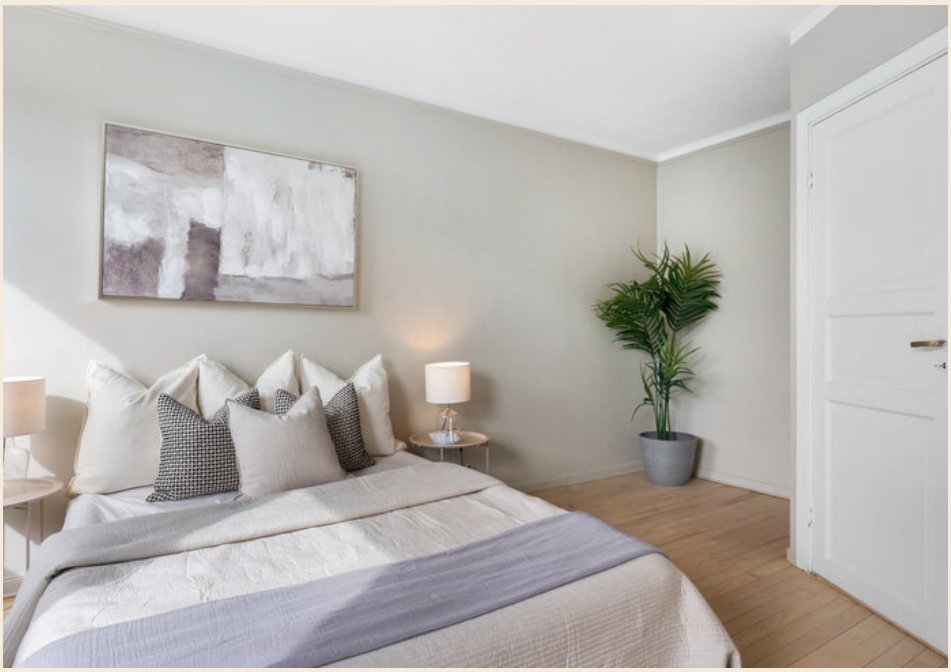
Lys gang som leder til alle av leilighetens rom.





Stort soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende soveromsmøblement.

Her har man god plass til nattbord og store garderobeskap.



Soverom 2 er også av god størrelse.





Rikelig med plass til dobbeltseng med tilhørende soveromsmøblement.

Hyggelig og fri sikt ut.






OSO


DIOR

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært boligområde, med nærhet til alt man trenger i hverdagen.





Opparbeidet bakgård med sykkelparkering og videre adkomst til hyggelig gårdsrom.

Kort vei til bl.a. Mathallen, et levende og smakfullt samlingspunkt hvor du kan oppleve spennende mat, hyggelig atmosfære og et mangfold av kvalitetsleverandører under samme tak.



Området byr på et rikt utvalg av hyggelige caféer, restauranter, dagligvarebutikker, treningssentre og servicetilbud.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0288/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rosteds gate 7A, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 565 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Borettslaget Rostedsgate 7, org.nr. 889157542

Selger
Matias Nordahl Carlsen

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
1 240 007,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 230 007,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 231 387,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 240 887,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 132 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad, intern bod og 4 soverom.
Total BRA: 124 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
4. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad, intern bod og 4 soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entre:
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og en gjennomgående planløsning som skaper en luftig atmosfære.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Originale tregulv og

vedovn gir rommet en varm og innbydende karakter.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god skap- og benkeplass, samt naturlig plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har en funksjonell utforming og ligger praktisk til med kort vei til stue. Vindu sørger for gode lysforhold og en luftig romfølelse.

Bad:
Flislagt bad med servant med tilhørende innredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Badet har en praktisk utforming og fremstår funksjonelt med god utnyttelse av arealet.

Overflater:
Gulvflater består av slipte originale gulvbord.
Veggflater består av sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling består av sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stue, målt under befaringen: 2.57 m.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.
To dører av nyere dato og originale dører forøvrig.
Dørene er pusset opp og har normalt god funksjon.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass og ekstra glass på ytterside, produsert i 1984.

Dører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Ildsted:
Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater i stue og soverom 2.
Tilsvarende pipe mellom bad og kjøkken, samt mellom soverom 3 og 4.
Vedkamin fra byggeåret i stuen.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter montert i badet.
Berederen er nylig montert.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater,
Kursoversikt samsvarer med antall sikringer.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Avvik som krever tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 8 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 10 stykk.
TG0 - 1 stykk.

1) Gulvkonstruksjon i bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

2) Vegger i bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Flislagte overflater.
Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

3) Fast inventar bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Veggskap og speil over servanten.
Vurdering: Inventaret er slitt.

4) Sanitærutstyr bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Dusj på gulvet, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

5) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass og ekstra glass på ytterside, produsert i 1984.
Vurdering: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

6) Kjøkkeninnredning har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.

7) Etasjeskiller har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjøkken, Soverom 1 og soverom 3.
Vurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm på kjøkkenet, 18 mm i hovedsoverom og 20 mm i soverom 3.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

8) Ildsteder har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Vedkamin fra byggeåret i stuen.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrørene har blitt byttet i hele bygget 2026. Serwent TT-Teknikk utførte arbeidet i april 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haako elektro AS la nytt ellektrisk oppsett i august 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Det elektriske annlegget ble oppgradert august 2025. Regner med de også kontrollerte det.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Serwent TT-Teknikk arbeid utført april 2026.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Den har egen varmtvannstank.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Sva: Ja
Beskriv: Vi har fått beskjed om å ikke bruke illdsted fra boretsslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Noen av vinduene kan ikke åpnes på alle måter. Vinduene kan vanligvis åpnes på tre måter, men noen av dem er litt skadet så de kan ikke åpnes på alle måtene. Borettslaget planlegger å bytte vinduer snart.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann målte opp areal i mai 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, varmekabler i badet med panelovner forøvrig.
Peis i stue.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 15 259,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag fellesgjeld (IN-ordning), kommunale avgifter, TV og bredbånd, vaktmester, reparasjon, vedlikehold, felles forsikring osv.

Felleskostnadene fordeler seg ved:
Lån nr: 1211.93.78; Akonto avdrag 1- 2 816,52
Lån nr: 1211.93.78; Akonto rente 1- 5 580,03
Felleskostnader - 6 572,00
Internett - 291,00

Felleskostnader ved innbetalt andel fellesgjeld vil være kr. 6 863,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 617 625,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 168 036,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Global Connect som leverandør av internett. Kabel-TV er ikke inkludert og kommer i tillegg. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Borettslaget

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

På generalforsamlingen i 2025 ble følgende vedtatt:

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

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

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

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

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

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

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

Generalforsamling i borettslaget er planlagt avholdt 04.06.2026.

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

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 240 007,-pr. 31.12.2025

Resterende gjeld: 4.445.822,99
Utbetalt lånebeløp: 20.767.058,00
Lånetaker: Borettslaget Rostedsgate 7
Lånenummer: 1211.93.78107
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 2

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 434 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Fredensborg, midt mellom Oslo sentrum, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Møllergata barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til både Sofienberg (1,5 km) og Fagerborg (2,5 km) ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke byggemelding for oppføring av eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke unormalt for et bygg som ble oppført i 1880. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger tegninger datert 31.01.1934 for påbygg m.m. Her fremgår det at én av leilighets rom (soverom nærmest inngangsdør) opprinnelig tilhørte naboleiligheten. Videre foreligger seksjoneringbegjæring med tegninger datert 18.08.2006, hvor dagens rombruk stemmer overens med tegningene som er godkjent. Det foreligger imidlertid ingen byggemelding eller øvrig dokumentasjon på selve innlemmelsen av rommet i leiligheten. Det kan derfor ikke gis garanti for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav på utførelsestidspunktet, herunder krav til brannskille. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, fellesområde (opphold,lek) og byfornyelse (bolig og fellesområde) i henhold til reguleringsplan S-3785 datert 03.05.2000 med tilhørende reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Brenneriveien 1 og Hausmanns gate 42 - Oppføring av boligbygg og rehabilitering av eksisterende bygård
Saksnummer: 202318112 - Byggesak - Status: Saken er avsluttet - Denne saken fortsetter i sak 2025/08485 - Status: Under behandling
Beskrivelse: Rehabilitering og ombygging av eksisterende bygård i Hausmanns gate 42 til boligformål og næringslokale. - I den sammenheng også riving av deler av eksisterende bygg i Hausmanns gate 42 innvendig og mot bakgård. - Nytt boligbygg i Brenneriveien 1, inkludert bakgårdsbygg. - Opparbeidelse av felles bakgård for de to eiendommene. - Ny plassdannelse i krysset Hausmanns gate/Brenneriveien.

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

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

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

28.05.2002 - Dokumentnr: 33817 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:5
Best. om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandar
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. pris kr. 5 407,-

Samlet skal selger betale kr. 160 832,- 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 22. mai 2026

Megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

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.

Rosteds gate 7A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

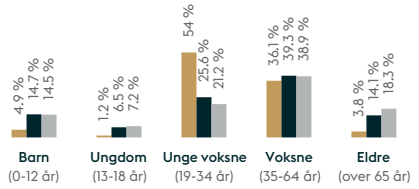
Offentlig transport

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

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (0-6 å... 122 barn	3 min 0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

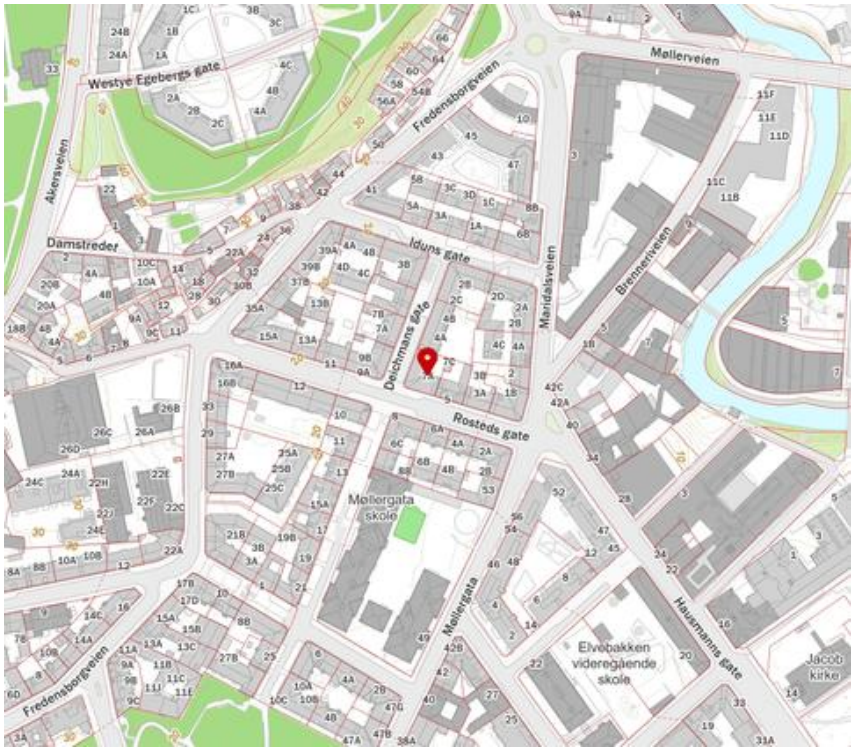
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Rosteds gate 7A, 0178 Oslo

Befaringsdato: Tirsdag 12. mai 2026

Utskriftsdato: Tirsdag 19. mai 2026

Referanse: 13465-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 9
Vegger i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 10
Fast inventar bad Våtrom	Inventaret er slitt.	Side 10
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 10
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 13
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 13
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm på kjøkkenet, 18 mm i hovedsoverom og 20 mm i soverom 3. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 14
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 14

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
	Innvendige overflater er malt.
	Gulvene er slipt
	Ny varmtvannsbereder er montert
	Elektriske anlegget er oppgradert

Konklusjon

5-roms andelsleilighet i klassisk bygård med 1 ekstern bod i kjelleren.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

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.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Matias Nordahl Carlsen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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 IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
4. etg	124				
Sum	**124**	**8**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etg	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Walk in closet, 4 soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (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 (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Matias Nordahl Carlsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 208 Bnr: 565 Snr: 1
Eier/Hjemmelshaver:	Matias Nordahl Carlsen
Andelsnummer:	12
Aksjeselskap:	BORETTSLAGET ROSTEDSGATE 7
Organisasjonsnummer:	889 157 542

Boligblokk

Våtrom

Bad

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.

Gulvkonstruksjon i bad TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Himlingsoverflate bad

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Fast inventar bad

TG 2

Beskrivelse:	Veggskap og speil over servanten.
Vurdering:	Inventaret er slitt.

Sanitærutstyr bad

TG 2

Beskrivelse:	Dusj på gulvet, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Hulltaking bad

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, Kursoversikt samsvarer med antall sikringer. Varmekabler i badet. Elektrisk oppvarming med panelovner forøvrig.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut:
- Vet ikke

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Sikringsskap



VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. 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.

Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i kjøkkenbenken.
Anlegget ble sannsynligvis montert før det var krav om lekkasjesikring av koblingene (2011)
Tilstandsgrad 1 gjelder for de synlige rør i rør systemene.
Avløpsrør og skjulte vannrør er ikke vurdert.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet:
- Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet? :
- Testet og funnet i orden

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet. Oppdriftsventilasjon på kjøkkenet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering: Referansenivået er satt til byggeåret.
Det er ikke kjent om det er tillatt i sameiet å montere elektrisk avtrekksvifte i badet.

Varmtvannsbereder

TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter montert i badet.
Berederen er nylig montert.

Har berederen fast strømtilkobling:
- Ja

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass og ekstra glass på ytterside, produsert i 1984.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdører TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Kjøkkeninnredning TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.

Etasjeskiller TG 1

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.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom 4, stue og soverom 2.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Etasjeskiller TG 2

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, Soverom 1 og soverom 3.

Vurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm på kjøkkenet, 18 mm i hovedsoverom og 20 mm i soverom 3.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Slipte originale gulvbord.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.57 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- Stuen

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
To dører av nyere dato og originale dører forøvrig.
Dørene er pusset opp og har normalt god funksjon.

Ildsteder TG 2

Beskrivelse: Vedkamin fra byggeåret i stuen.

Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater i stue og soverom 2. Tilsvarende pipe mellom bad og kjøkken, samt mellom soverom 3 og 4.
Vurdering:	Kun overflater i forbindelse med denne boligen er vurdert.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er 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.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": 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.

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen som krever dokumentasjon i løpet av de siste 5 år.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	12-05-2026	Eier har gitt opplysninger over telefon	
Egenerklæring	18-05-2026	Eiers egeneerklæring er mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, 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 (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Matias Nordahl Carlsen	9578-5998-4-826696	2026-05-18 14:56:58

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0288/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosteds gate 7A, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Matias Nordahl Carlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. januar 2005

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: 4892625
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrørene har blitt byttet i hele bygget 2026. Serwent TT-Teknikk utførte arbeidet i april 2026.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haako elektro AS la nytt ellektrisk oppsett i august 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det elektriske annlegget ble oppgradert august 2025. Regner med de også kontrollerte det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er i 4 etasje.

---

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: Serwent TT-Teknikk arbeid utført april 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Den har egen varmtvannstank.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi har fått beskjed om å ikke bruke illdsted fra boretsslaget.

---

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: Noen av vinduene kan ikke åpnes på alle måter. Vinduene kan vanligvis åpnes på tre måter, men noen av dem er litt skadet så de kan ikke åpnes på alle måtene. Borettslaget planlegger å bytte vinduer snart.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har nettopp oppgradert det elektriske anlegget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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? Takstmann målte opp areal i mai 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0288/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Matias Nordahl Carlsen	**2026-05-18**

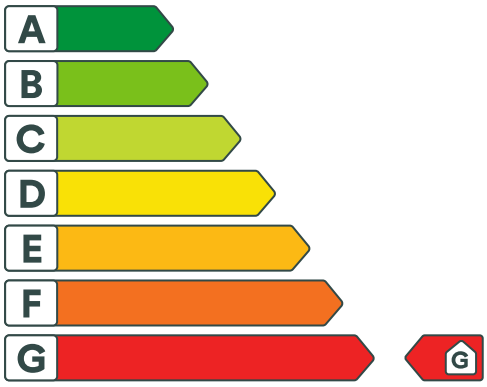
Identifikasjon

Matias Nordahl Carlsen

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



Adresse	
Rosteds gate 7A, 0178 OSLO	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296776**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80480709**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **565**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
395,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
395,30 kWh/m²	**49 017 kWh**



Rosteds gate 7A, 0178 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rosteds gate 7A, 0178 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Att.: Aleksander Brataas

Deres ref.: 14-0288/26
Vår ref.: 101-1-12 Thomas Foss 13.05.2026

Andel 12 i Borettslaget Rostedsgate 7

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

Boligselskap:	Borettslaget Rostedsgate 7
Org.nr.:	889157542
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Polisenr.:	SP565624.12.1
Eier:	Carlsen, Matias Nordahl
Adresse:	ROSTEDS GATE 7 A, 0178 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	1 240 007
Andel formue pr 31.12.2025	60 153

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 1211.93.78; AKONTO AVDRAG 1	2 816,52
LÅN NR: 1211.93.78; AKONTO RENTE 1	5 580,03
FELLESKOSTNADER	6 572,00
INTERNETT	291,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 15 259,55

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

Langsiktig gjeld:
Se tilleggsopplysninger.

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

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

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss /S/

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 4.445.822,99

Utbetalt lånebeløp: 20.767.058,00

Lånetaker: Borettslaget Rostedsgate 7

Lånenummer: 1211.93.78107

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 2

Bevilget lånebeløp: 20.767.058,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 5,40% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 30.03.2046

Trekkes fra konto: 1520.01.81406

Neste forfall 30.09.2026: 183.141,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 40

Terminbeløp: 7.329.440,42

Avdrag: 4.445.822,99

Renter: 2.881.617,43

Gebyr: 2.000,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
30.09.26	183.141,00	62.067,17	121.023,83	50,00	4.383.755,82
30.03.27	183.141,00	65.702,43	117.388,57	50,00	4.318.053,39
30.09.27	183.141,00	65.545,31	117.545,69	50,00	4.252.508,08

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	366.282,00	138.252,85	227.929,15	100,00	4.114.255,23
2029	366.282,00	146.156,09	220.025,91	100,00	3.968.099,14
2030	366.282,00	153.996,19	212.185,81	100,00	3.814.102,95
2031	366.282,00	162.424,24	203.757,76	100,00	3.651.678,71
2032	366.282,00	171.158,82	195.023,18	100,00	3.480.519,89
2033	366.282,00	180.815,29	185.366,71	100,00	3.299.704,60
2034	366.282,00	190.576,72	175.605,28	100,00	3.109.127,88
2035	366.282,00	201.006,78	165.175,22	100,00	2.908.121,10
2036	366.282,00	211.881,68	154.300,32	100,00	2.696.239,42
2037	366.282,00	223.707,85	142.474,15	100,00	2.472.531,57
2038	366.282,00	235.847,03	130.334,97	100,00	2.236.684,54
2039	366.282,00	248.754,69	117.427,31	100,00	1.987.929,85
2040	366.282,00	262.278,34	103.903,66	100,00	1.725.651,51
2041	366.282,00	276.789,64	89.392,36	100,00	1.448.861,87
2042	366.282,00	291.871,40	74.310,60	100,00	1.156.990,47
2043	366.282,00	307.845,21	58.336,79	100,00	849.145,26
2044	366.282,00	324.646,83	41.535,17	100,00	524.498,43
2045	366.282,00	342.481,09	23.700,91	100,00	182.017,34
2046	186.941,42	182.017,34	4.874,08	50,00	0,00

Utskrift: THOMAS FOSS 13.05.2026 12:32:59

Innkalling

Generalforsamling 2025

Rostedsgate 7

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

Kommentar
Goethe-Institut Oslo, Maridalsveien 33



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Klaus Stylianos Ade Johnstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsberetning 24-25 Rosteds gate 7.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Vedlikehold bygg C

Beskrivelse
Info om bygg C og nødvendig vedlikehold i fremtiden.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Innkommende saker

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

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

6.2. Skaffe tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Rostedsgate 7C 27.01.2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

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

6.3. Få inn proft styre i den kommende perioden.

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Få inn proft styre i den kommende perioden.

6.4. Airbnb og kortidsutleie.

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

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

7. Valg

Styreleder

Joachim Berg (gjenvalg) (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

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

Varamedlem (2 til valg)

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

Årsmelding for Rosteds gate 7

Driftsår: Høst 2024 – Vår 2025

1. Innledning

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

2. Dugnad og fellestiltak

Det ble i løpet av året gjennomført to dugnader:

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

3. Rørfornying

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

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

4. Vedlikehold og utbedringer

Styret har sørget for følgende vedlikeholdstiltak i perioden:

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

5. Vinterberedskap

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

6. Fasadearbeid – Oppgang 7C

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

- Flere tilbud ble innhentet

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

7. Annet

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

8. Oppsummering

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

Borettslaget Rostedsgate 7

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Rostedsgate 7 Org.nr. 889157542

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Borettslaget Rostedsgate 7

Resultatregnskap år 2024

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

Borettslaget Rostedsgate 7

Balanse 2024

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

Borettslaget Rostedsgate 7

Balanse 2024

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

OSLO, 12.06.2025
Borettslaget Rostedsgate 7

Joachim Berg
Styrets leder

Klaus Stylianos Ade Johnstad
Styremedlem

Silvan Haberthür
Styremedlem

Jonathan Santi Nagy Gaye
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

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

Note 2 Lønnskostnader

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

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

Note 3 Andre driftskostnader

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

Note 4 Vaktmester og renhold

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

Note 5 Garantiansvar

Garantiansvar/Andel anleggsmidler/Langsiktig gjeld i Fellesanlegg

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 96,58% av Eierseksjonssameiet Rostedsgate7.

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

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

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

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

Note 6 Vedlikehold

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

Note 7 Honorarer

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

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

Note 8 Andre kostnader

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

Note 9 Finans

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

Note 10 Bygninger

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

Tomten ble kjøpt i 2006.

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

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

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

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

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

Note 12 Opptjent egenkapital

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

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

Pantstillelser

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 14 Kortsiktig gjeld

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

Note 15 Disponible midler

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

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

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

Tilstandsvurdering av

Utvendige forhold bygning

Rosteds gate 7 C, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 565



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

Vår ref:

Byggtek Innlandet
Ingeniør Rådgivning & Takst

Gyldig rapport
27.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

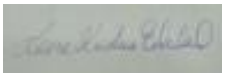
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Byggtek Innlandet AS

Rapportansvarlig



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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

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

Adresse
Rosteds gate 7 C

Hjemmelshaver
Hjemmel til andel: Jonathan Santi Nagy Gaye

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

Beskrivelser

Mandat/Bestilling

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

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

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

Utvendig fasade/yttervegger

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

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

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

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

Konsekvens av manglende vedlikehold:

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

Konklusjon:
Det er nødvendig med snarlig vedlikehold.









Vinduer

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

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

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

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

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









Ytterdør

Beskrivelse:
Malte hovedytterdører.

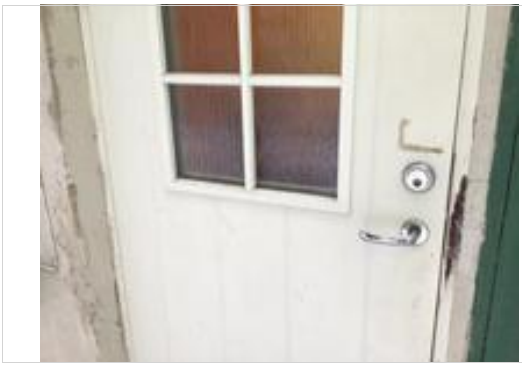
Tilstand:
Noe bruksmerker/slitasje og skjevheter dørblad i dørkarm.

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

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

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









Ventilering

Beskrivelse:
Naturlig og mekanisk lufting.

Tilstand:
Det mangler tilluft/lufteventil i flere oppholdsrom.

Vedlikeholdsbehov:
Det må etableres ventilering i alle oppholdsrom.

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

Konklusjon:
Det anbefales snarlige tiltak på ventilasjonsløsningen.





Takrenner

Beskrivelse:
Takrenner i metall.

Tilstand:
Feil fall på takrenner.

Vedlikeholdsbehov:
Takrenner må justeres så de har riktig fall.

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

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





Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade









Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade









Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade









Flere bilder av utvendig fasade

Flere bilder av utvendig fasade





Utvendig trapp og rekkverk

Beskrivelse:
Utvendig trapp og rekkverk tilknyttet trapp og balkong.

Tilstand:
Preget av elde og manglende vedlikehold.

Vedlikeholdsbehov:
Sliping og maling.

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

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Overskrift 1	

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

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

Egne forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Generalforsamling 2025

Rostedsgate 7

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

Kommentar
Goethe-Institut Oslo, Maridalsveien 33



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.3. Møteleder

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder

1.4. Referent

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karianne Svalund Bergseng ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Klaus Stylianos Ade Johnstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Klaus Stylianos Ade Johnstad ble valgt som protokollvitne

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
9 andeler tilstede, 3 fullmakter

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsberetning 24-25 Rosteds gate 7.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. Regnskap

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

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

4. Honorar til styret

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

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

5. Vedlikehold bygg C

Beskrivelse
Info om bygg C og nødvendig vedlikehold i fremtiden.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tatt til orientering

6. Innkommende saker

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

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

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

6.2. Skaffe tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Rostedsgate 7C 27.01.2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

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

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

6.3. Få inn proft styre i den kommende perioden.

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Få inn proft styre i den kommende perioden.

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

6.4. Airbnb og kortidsutleie.

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

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

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

7. Valg

Styreleder

Joachim Berg (gjenvalg) (For 1 år)

Vedtak
Joachim Berg ble valgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (3 til valg)

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

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

Varamedlem (2 til valg)

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

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

Signaturer

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

Borettslagets vedtekter

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Rostedsgate 7 med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(jf. brl. §§ 4-4 til 4-7)

§ 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

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

§ 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) Lagets firma tegnes av styrets leder.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsforsel

1) Forretningsforselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

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

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§ 17. Vedtektsendring

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

HUSORDENSREGLER FOR ROSTEDSGATE 7

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

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

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

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

§ 1 — RO

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

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

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

§ 2 — UTEOMRÅDER

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

- Sykler i sykkelstativene
- Barnevogner på tilvist plass

Port og ytterdører skal til enhver tid være låst.

§ 3 — DYREHOLD

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

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

§4— FASADEENDRINGER UTEN GODKJENNING AV STYRET

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

§ 5 — SØPPEL

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

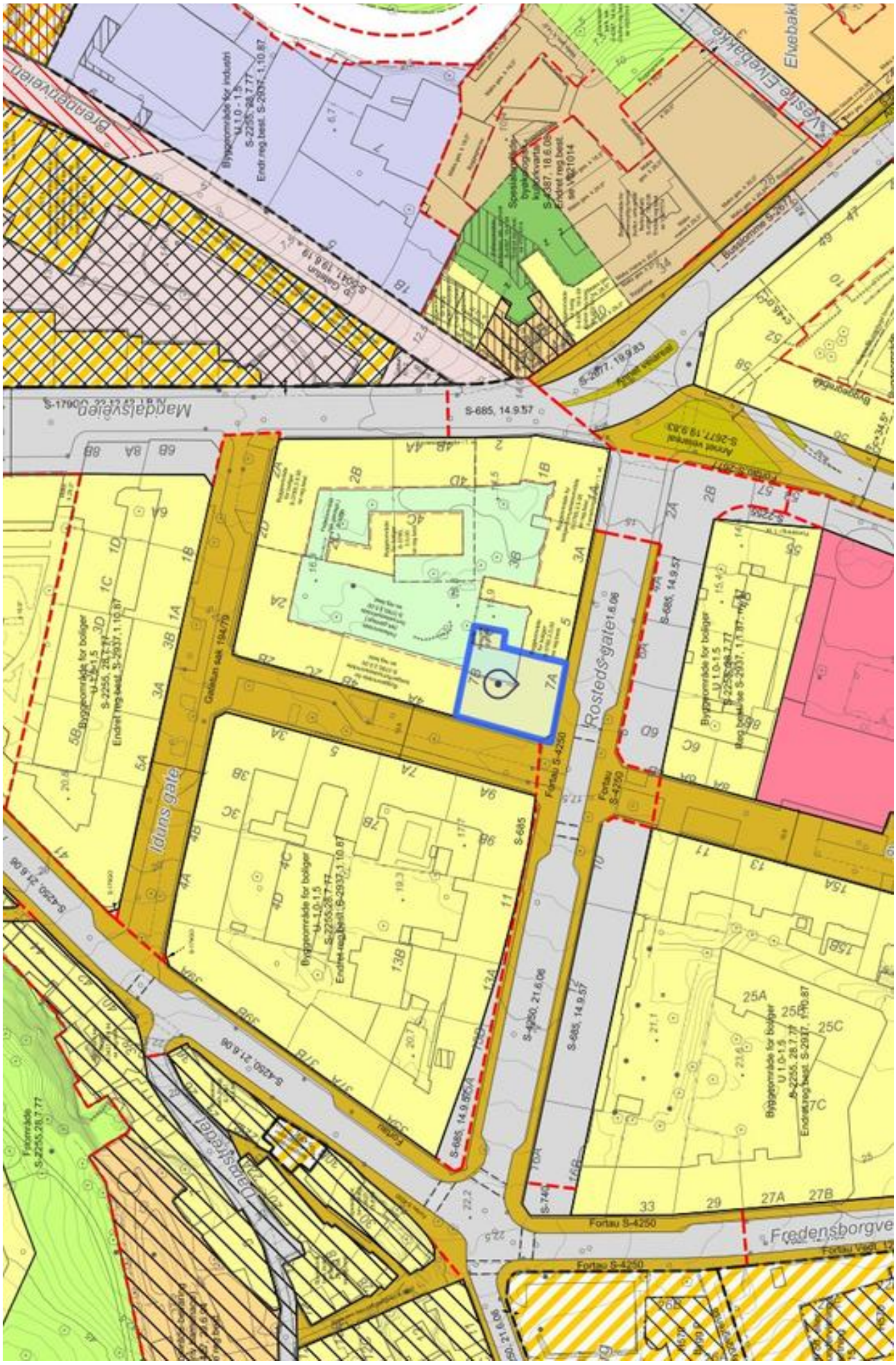
§ 6 — FELLESAREALER

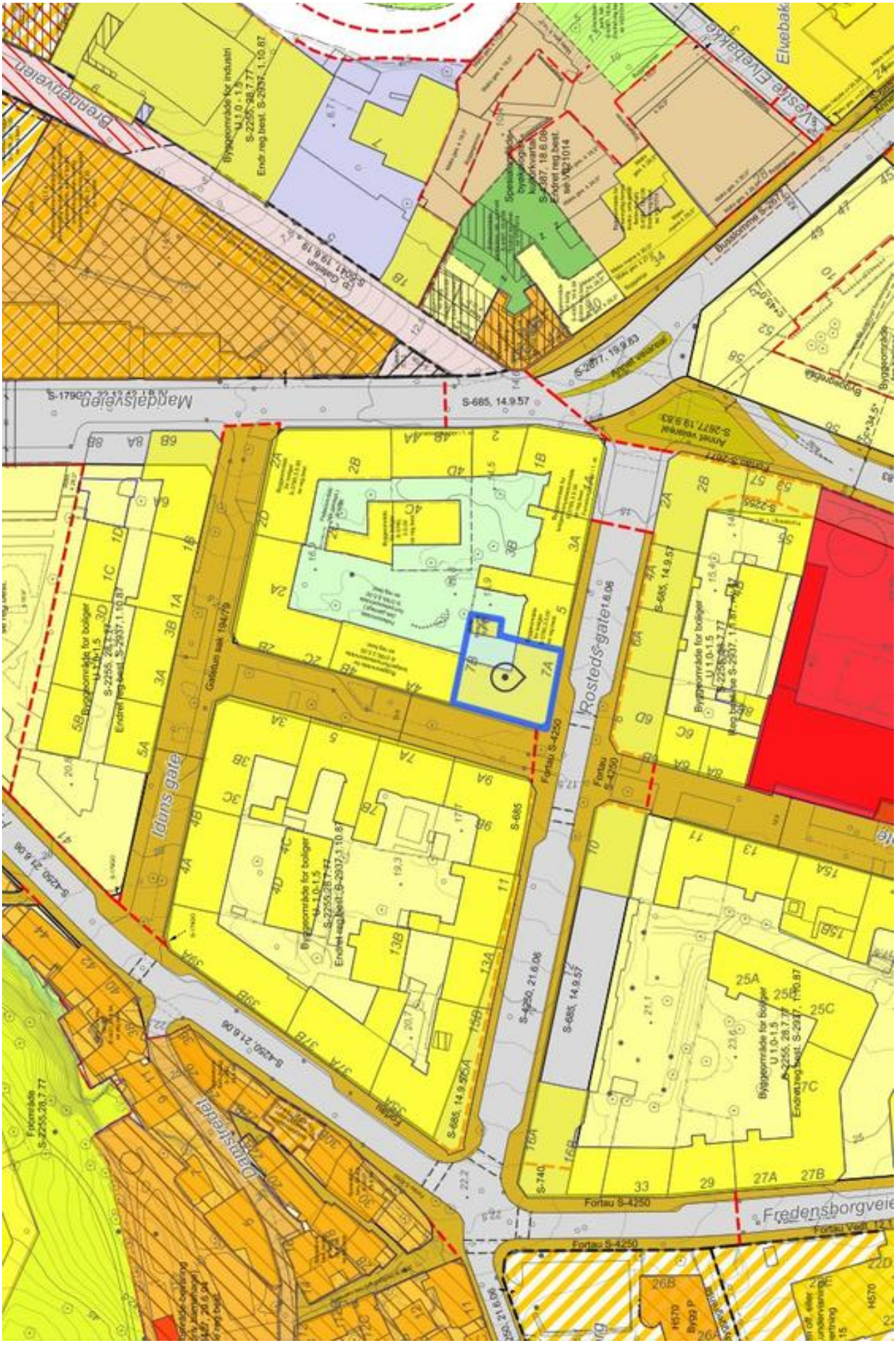
Renhold av borettslagets fellesarealer utføres av person engasjert av Borettslaget. Lyspærer skal ved behov byttes av de som bor i den aktuelle etasjen i hver oppgang. Hver andelseier disponerer en bod i fellesareal i kjeller, det er Styret i Borettslaget som tildeler bod til nye andelseiere. Ved salg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

§ 7 — LÅS OG NØKLER

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

Sist endret på styremøte 03.12.2020


Idunsgate
Rosteds gate
Fortau S-4250
S-685, 14.9.57
Fredensborgve
Elvebakke
Mandalsveien
Breddeliveien
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg best. S-2937.1.10.87
Fortau
Gatelun sak 194/79


Elvebakke
Elvebakken
Bussterminal
Maddalsveien
S-685, 14.9.57
Rosteds gate
Idunsgate
Fortau S-4250
Fredensborgveien
Fortau S-4250
Fortau S-4250
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
S-685
S-4250, 21.6.06
S-740
S-2937, 19.9.63
S-2937, 19.9.63
S-2937, 19.9.63
S-685, 14.9.95A
S-685, 14.9.57
S-685, 14.9.57
S-179CD, 20.12.45, 1.8.N
S-2937, 19.9.63
S-2937, 19.9.63
S-2937, 19.9.63

Oslo

S-3785

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggelinje skal følge formålsgrense.

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

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

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

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

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

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

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

TINGLYST
DAGBOKNR: 388 888
18 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	565		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~080966[redacted]~~	~~May Len Stensaker~~		~~50%~~
~~251162[redacted]~~	~~Martin Bjørn Stensaker~~		~~50%~~
889 157 542	BORETTSLAGET ROSTEDSGT. 7		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1412	B	11				21				31			
2	N	50	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1462 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Påført rettelser etter avtale med Martin Stensaker. 1/8-06 cfl

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 388888 Tinglyst: 18.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Mayden Stensaker Martin Stensaker

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
8/5-06	Gaylen Stensaker	MAYLEN STENSAKER	
5/5-06	Martin Stensaker	MARTIN STENSAKER	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

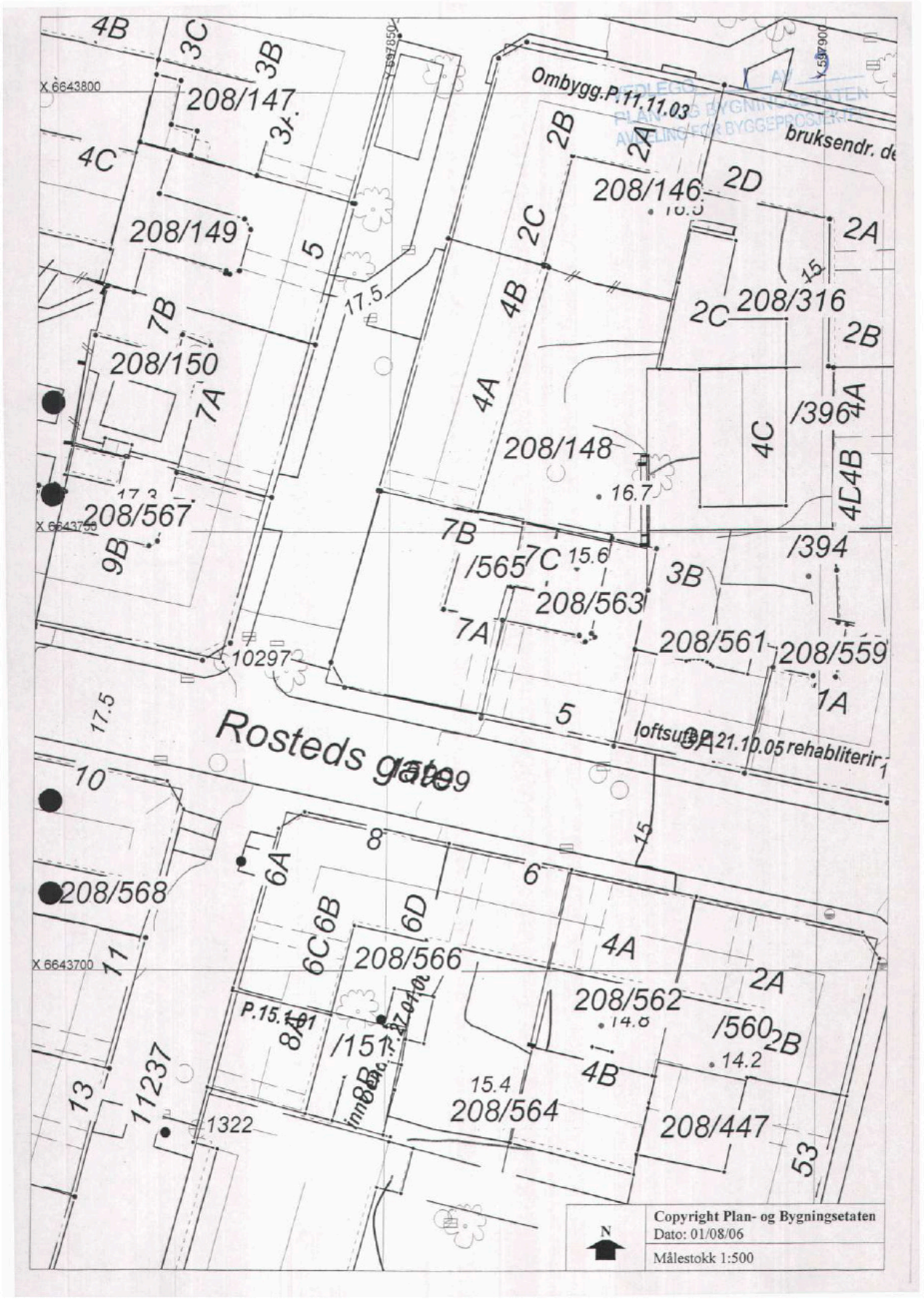
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	565		1-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3/8-2006	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten

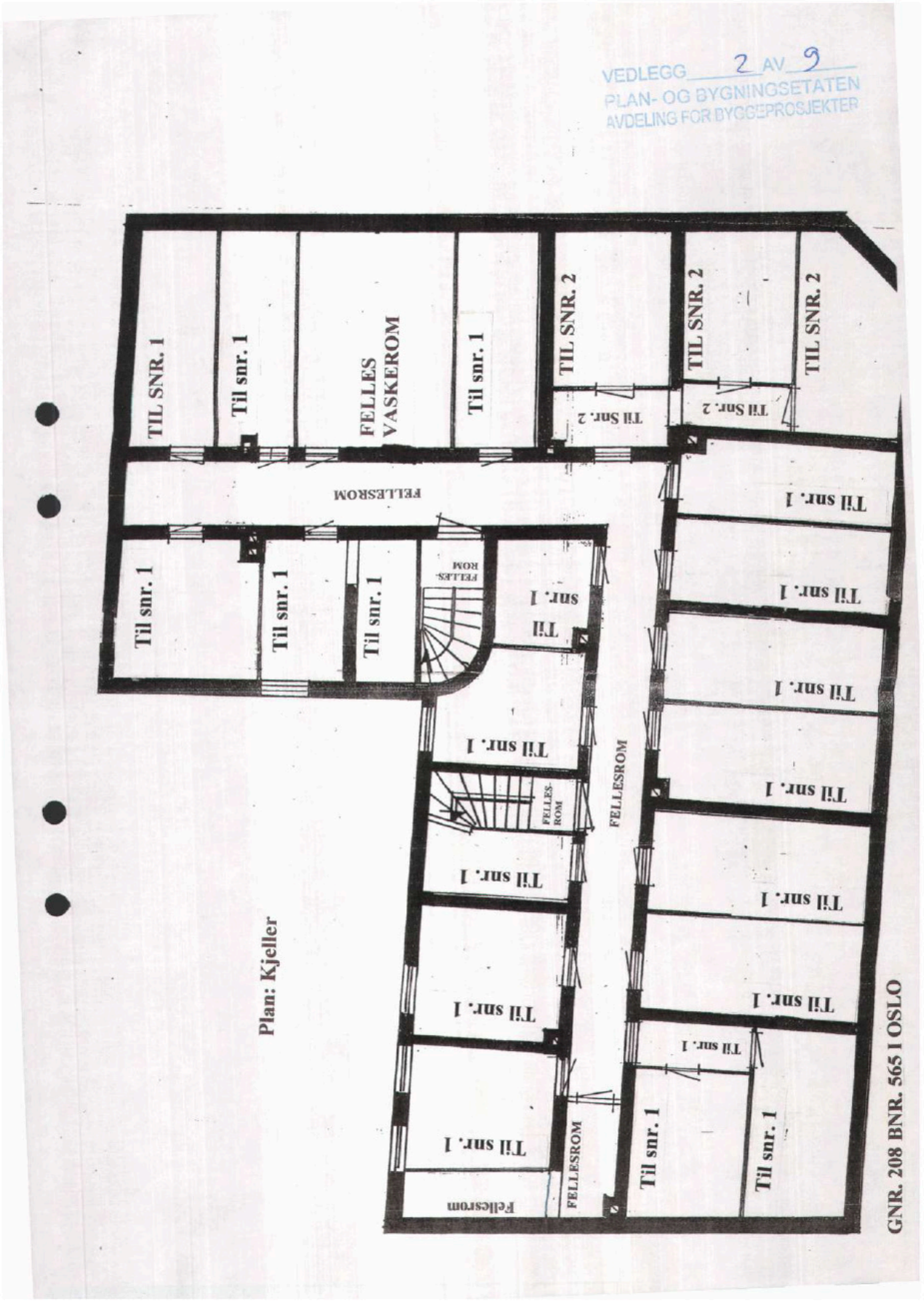
Noter:

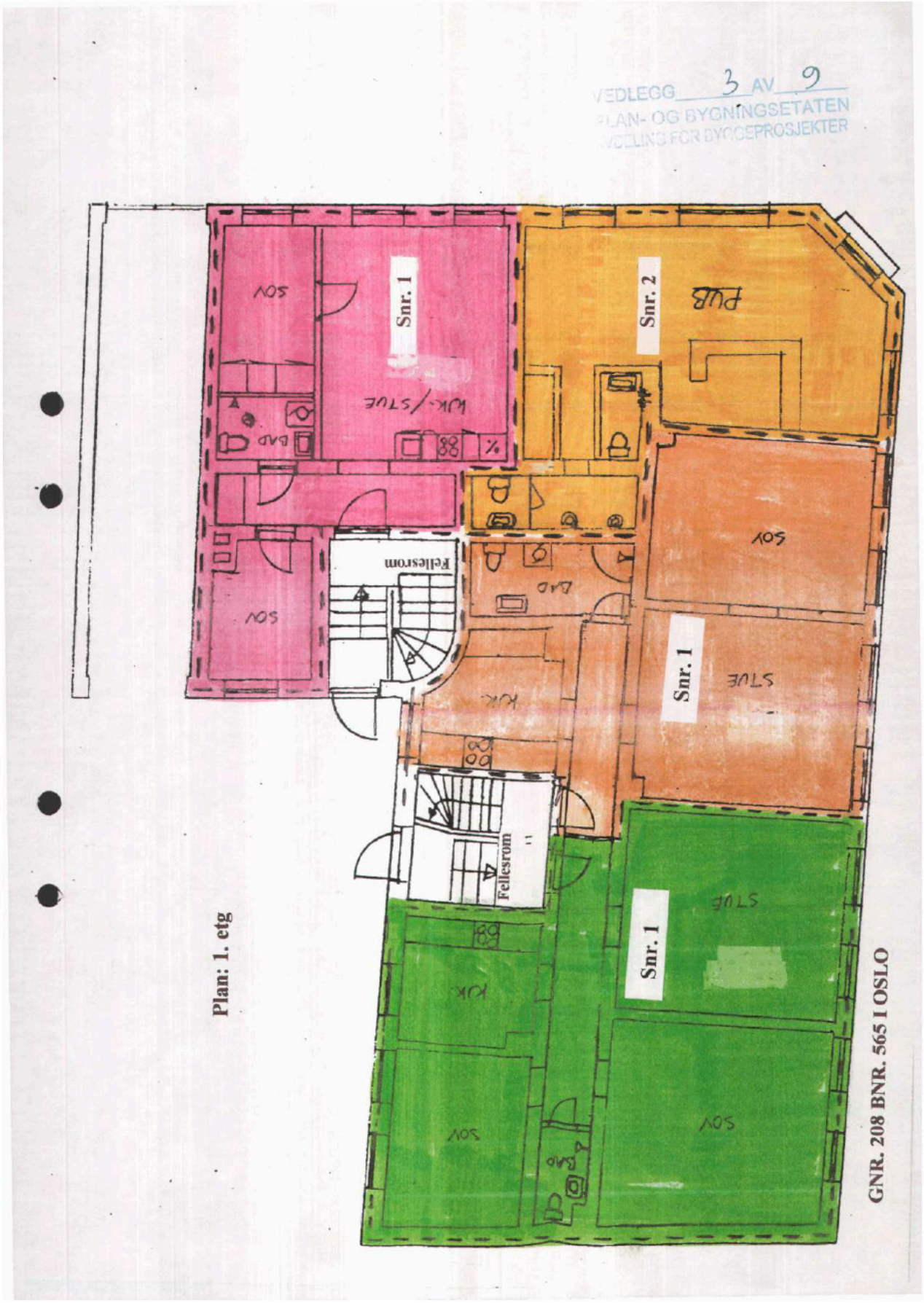
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

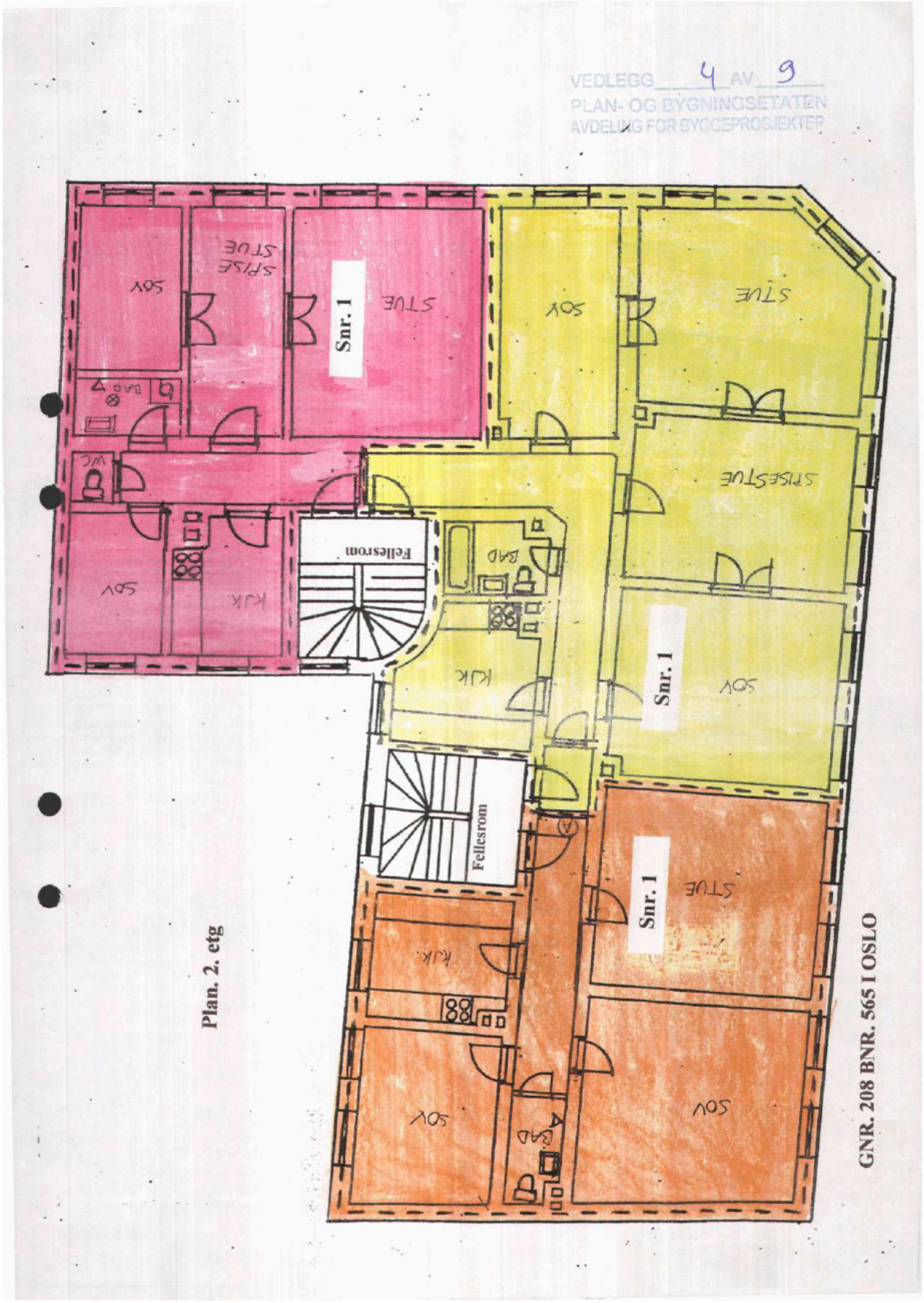

Ombygg.P.11.11.03
bruksendr. de
Rosteds gate
loftsutb. 21.10.05 rehabliterir
208/147
208/149
208/150
208/567
208/148
208/316
208/396
208/394
208/565
208/563
208/561
208/559
208/146
208/568
208/566
208/562
208/564
208/447
/151
/560
/396
10297
1322
11237
X 6643800
X 6643750
X 6643700
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 01/08/06
Målestokk 1:500
N

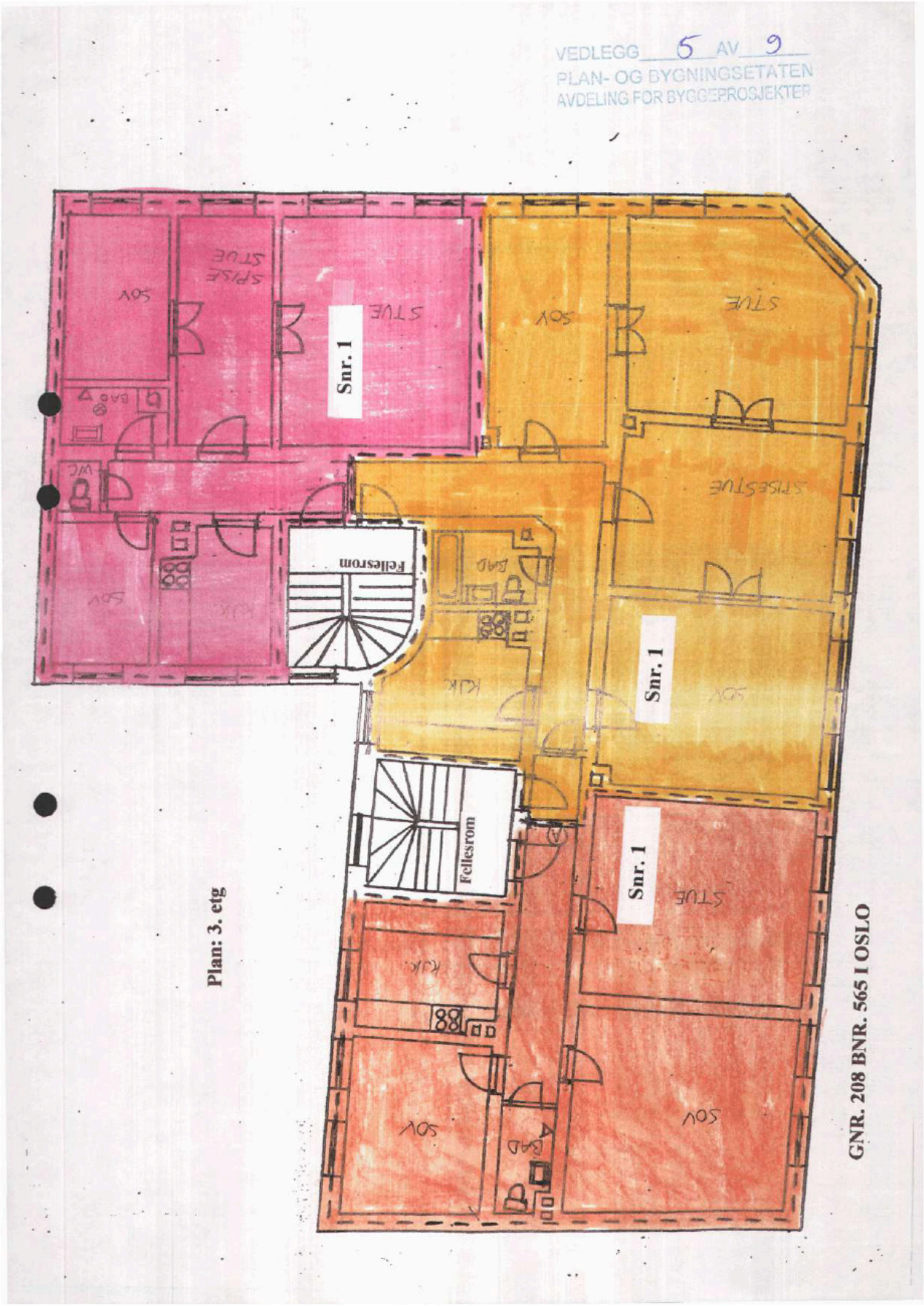
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



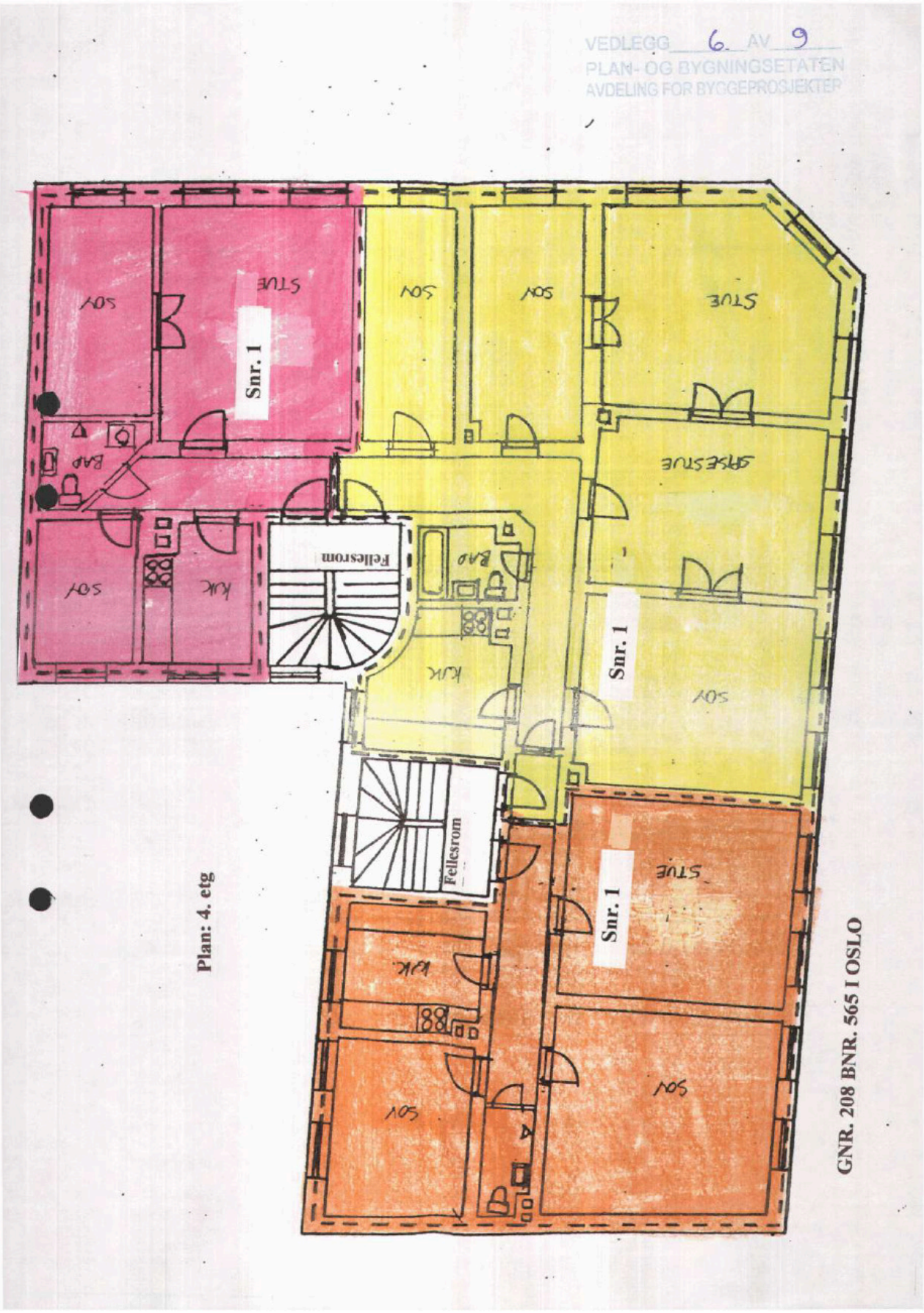

VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Snr. 1
Snr. 2
PUB
SOV
KJK./STUE
BAD
Fellesrom
Snr. 1
STUE
Fellesrom
Snr. 1
STUE
Plan: 1. etg
GNR. 208 BNR. 565 I OSLO

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



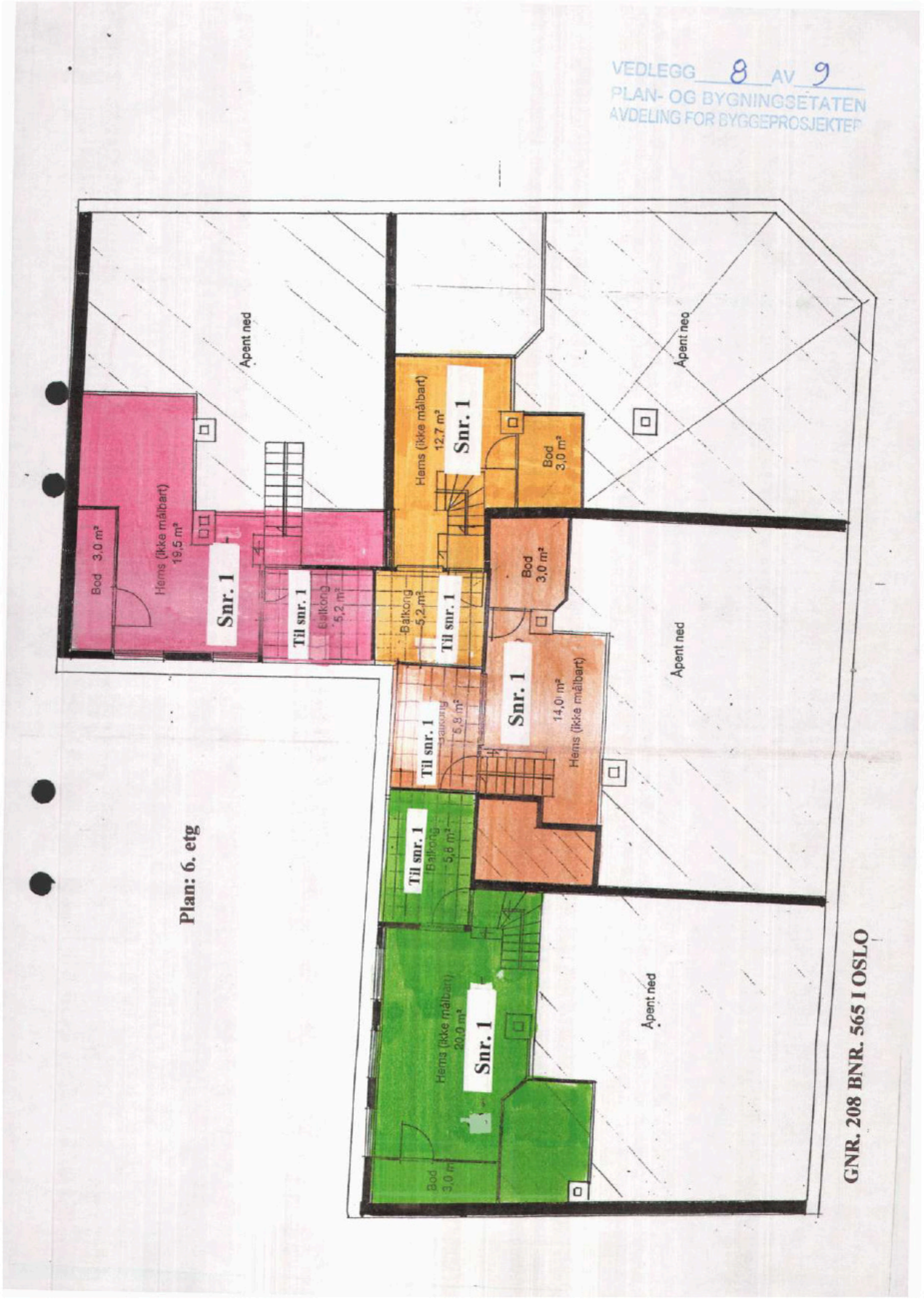

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Snr. 1
Snr. 1
Snr. 1
Fellesrom
Fellesrom
Plan: 3. etg
GNR. 208 BNR. 565 I OSLO

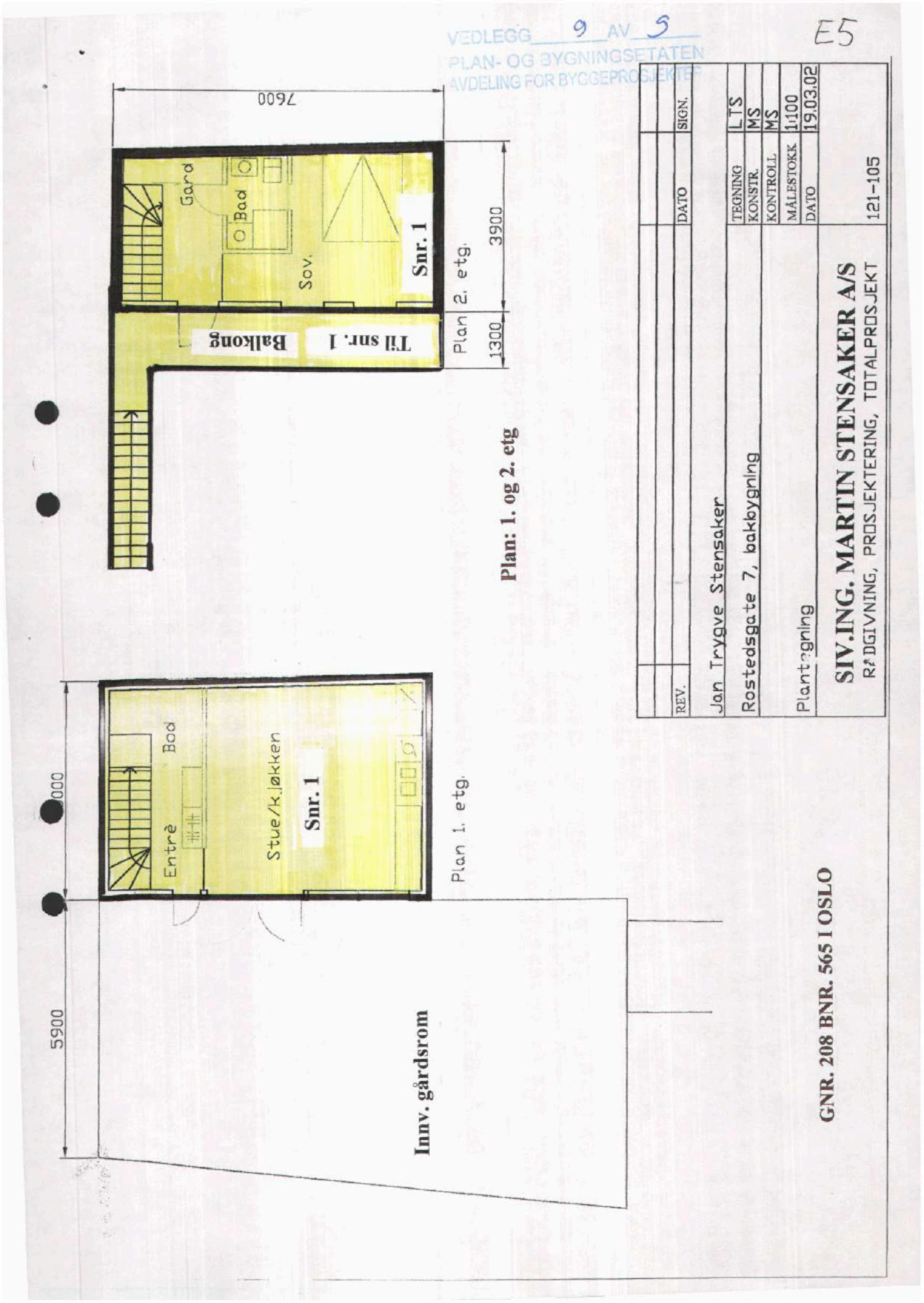
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Åpent ned
Åpent ned
Herns (ikke målbart) 12.7 m²
Snr. 1
Bod 3,0 m²
Herns (ikke målbart) 19,5 m²
Bod 3.0 m²
Snr. 1
Til snr. 1
Balkong 5,2 m²
Balkong 5,2 m²
Til snr. 1
Bod 3,0 m²
Snr. 1
14,0 m²
Herns (ikke målbart)
Åpent ned
Til snr. 1
Balkong 5,8 m²
Til snr. 1
Balkong 5,8 m²
Herns (ikke målbart) 20,0 m²
Snr. 1
Bod 3,0 m²
Åpent ned
Plan: 6. etg
GNR. 208 BNR. 565 I OSLO


VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
E5
7600
Gard
Bad
Sov.
Snr. 1
Plan 2. etg.
3900
1300
Balkong
Til snr. 1
Plan: 1. og 2. etg
Entrè
Bad
Stue/kjøkken
Snr. 1
Plan 1. etg.
5900
Innv. gårdsrom
REV.
DATO
SIGN.
Jan Trygve Stensaker
Rostedsgate 7, bakbygning
Plantegning
TEGNING LTS
KONSTR. MS
KONTROLL MS
MÅLESTOKK 1:100
DATO 19.03.02
121-105
SIV.ING. MARTIN STENSAKER A/S
RÅDGIVNING, PROSJEKTERING, TOTALPROSJEKT
GNR. 208 BNR. 565 I OSLO

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 33817 Tinglyst: 28.05.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33817
28 MAI 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

RETT
TINGLYSNINGSGJENPAR

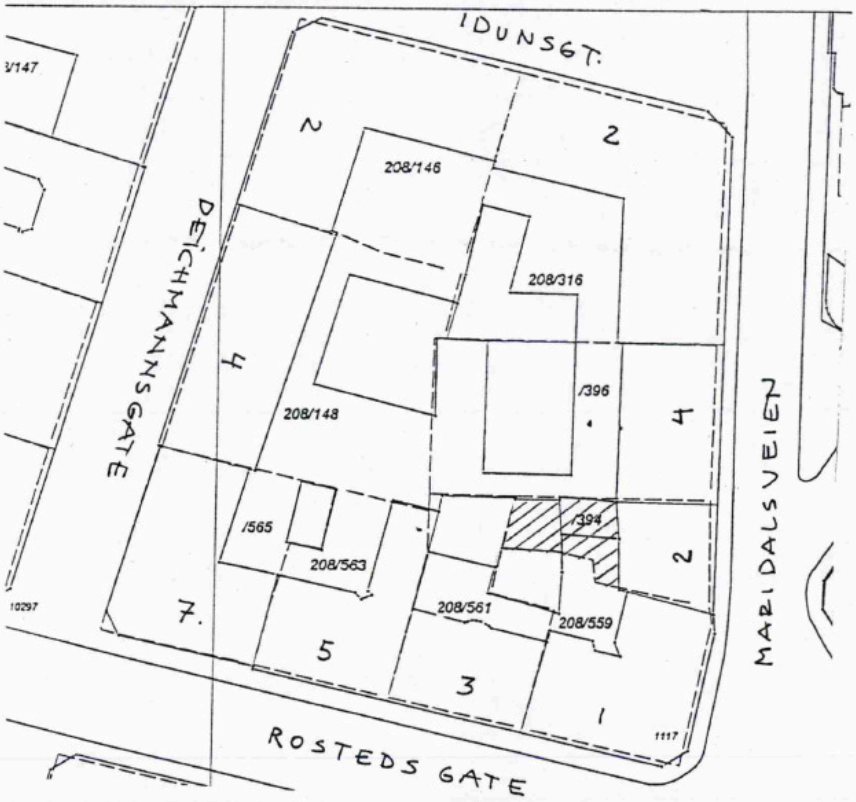
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Maridalsveien 2, gnr/bnr 208/394** i kvartal 02-07-03, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 208/394 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/146, 148, 316, 396, 559, 561, 563 og 565 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 208/394 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/394 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 208/394, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/394 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART

4. Eieren av gnr/bnr 208/394 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 208/394 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/394, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den … / … 20 …

Jan Martin og Trygve Stensaker

som eiere av eiendommen
Maridalsveien 2
gnr/bnr 208/394

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
JAN TRYGVE STENSAKER 030664 [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
MARTIN STENSAKER 25/1/62 [redacted]

Tyder

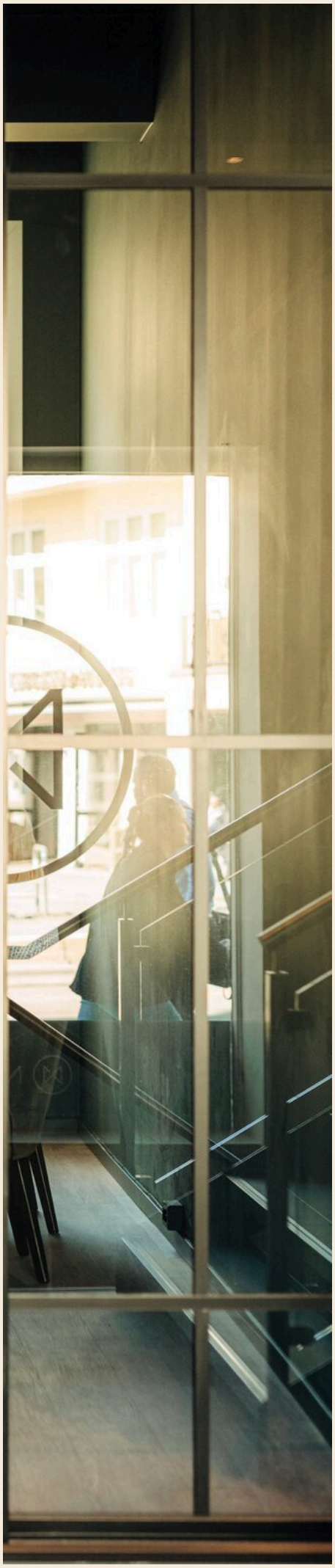

5,02 m
1,26 m
1,48 m
Bod
3,38 m
1,57 m
4,45 m
Soverom
Kjøkken
1,77 m
Bad
3,91 m
Soverom
Gang
Entre
1,36 m
2,80 m
Stue
Soverom
Soverom
4,94 m
2,79 m
3,05 m
3,13 m
2,04 m

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0288/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

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

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565

Aleksander J. Brataas
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
a.brataas@nordvikbolig.no
468 35 570

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