NORDVIK

Rosteds gate 2A

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rosteds gate 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
90	Vedlegg
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv designer-toppleilighet med solrik takterasse! - 2 soverom - Gulvareal på 89 kvm - Generøs takhøyde - Peis

Prisantydning	**7 850 000,-**
Omkostninger	**199 390,-**
Totalpris	**8 132 099,-**
Fellesgjeld	**82 709,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 243,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1881**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Moderne og eksklusiv loftsleilighet med førsteklasses kvaliteter og et særegent uttrykk. Imponerende takhøyde, store vindusflater og synlig stål og trebjelker gir boligen et rått og luftig preg. Den fantastiske takterrassen byr på god plass til møblement og svært gode solforhold.

Svært sentral beliggenhet på Fredensborg, et område i stadig utvikling. I nærområdet finnes et mangfold av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, bysykkelparkering, kaféer, teater samt kunst- og kulturopplevelser.

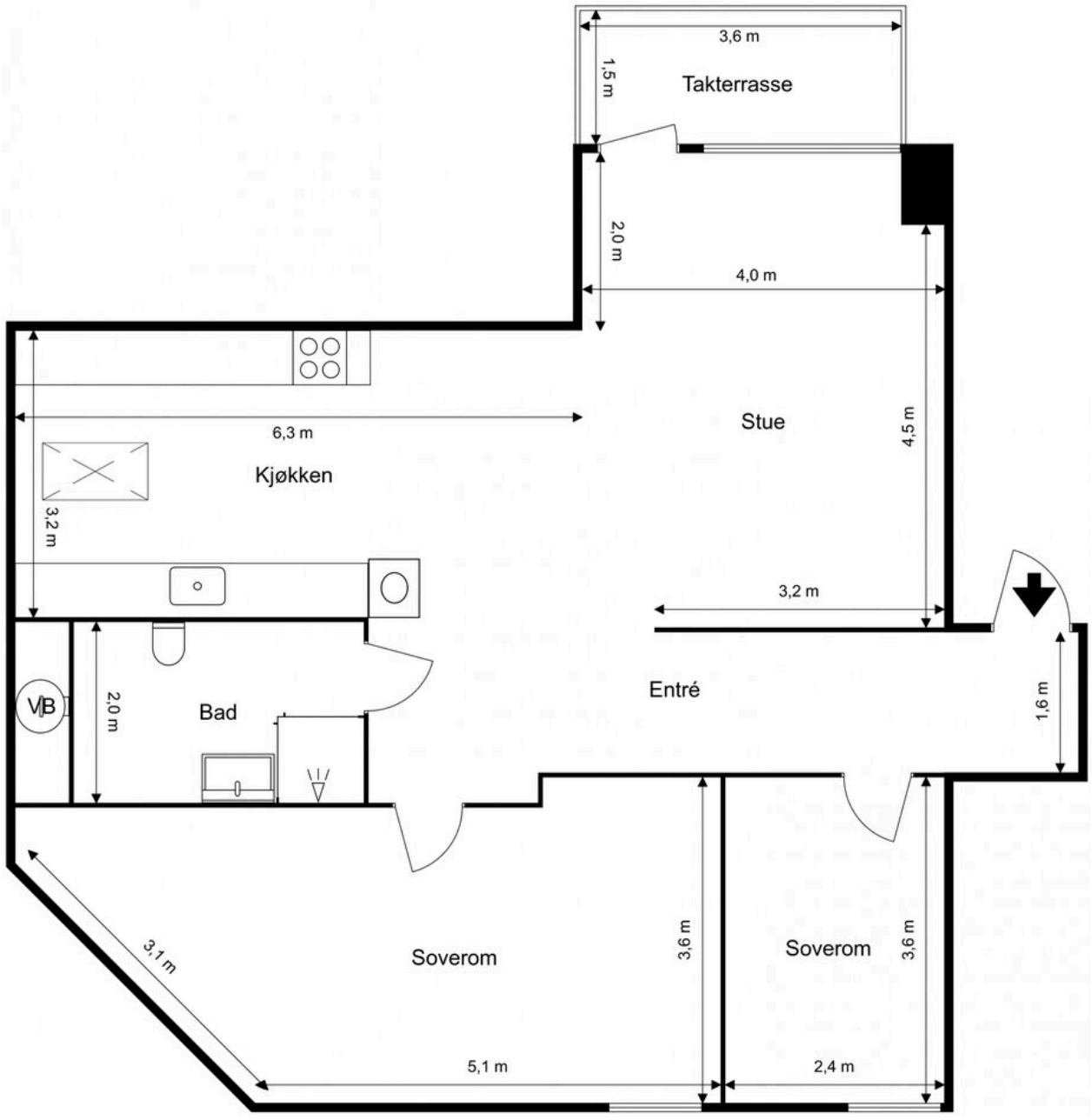
Høydepunkter:

- Leilighet fra 2021 med en gjennomgående høy standard
- Grunnflate på 89 kvm
- Peis
- Særegne kontraster
- Designgulv - av betong med lakkert overflate
- Gjennomgående med optimale lysforhold og generøs takhøyde
- Kort vei til "alt" du trenger!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm

Rosteds gate 2 A
Loft



FIDENS

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













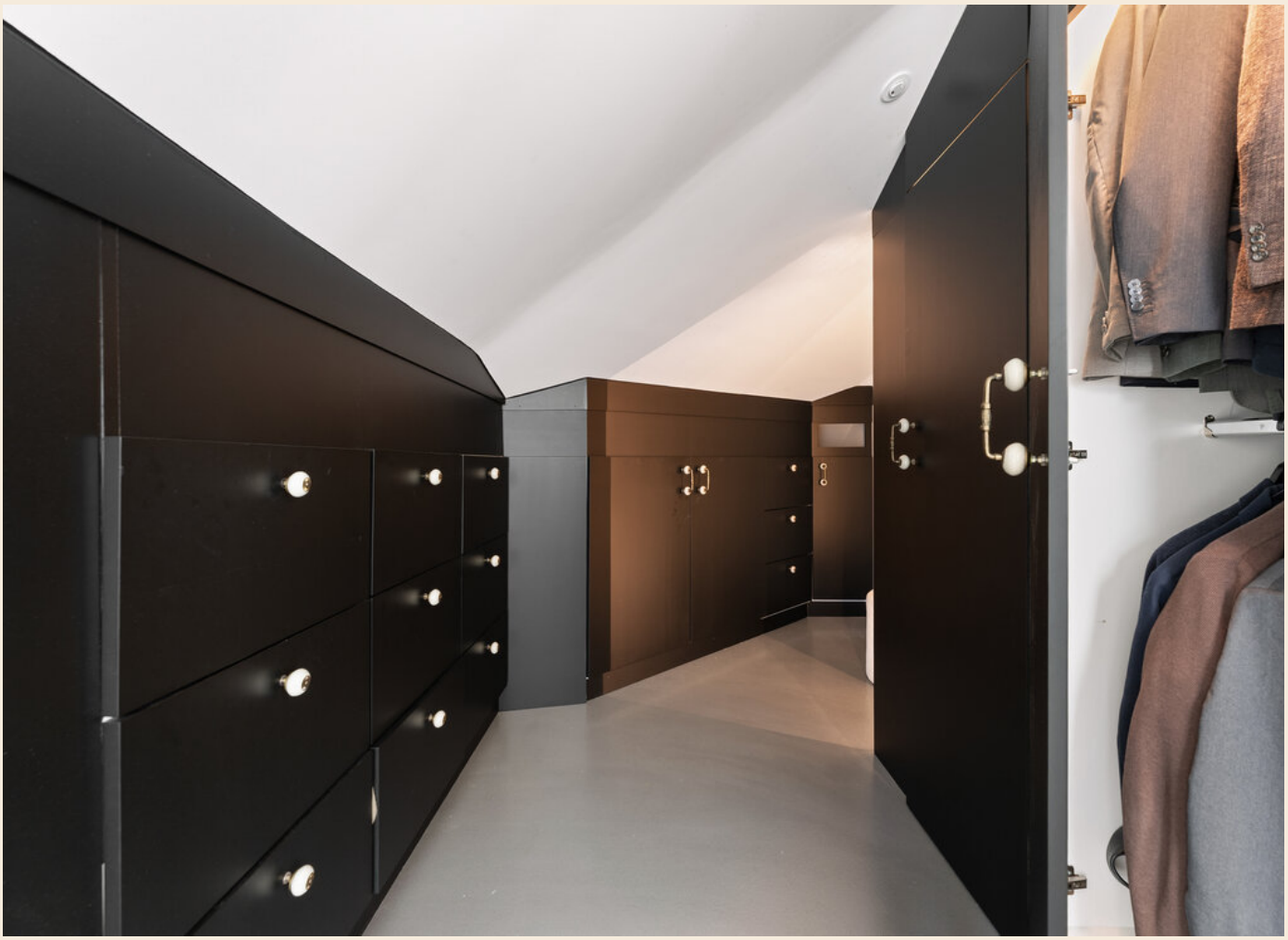
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0079/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosteds gate 2A, 0171 OSLO
Gnr 208, bnr 560, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Wollert Neumann Holst

Kjøpesum og omkostninger
7 850 000,- (Prisantydning)
82 709,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 932 709,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
198 300,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
199 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
212 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 132 099,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 145 099,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1881

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gulvareal på 89 kvm
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten består av entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Boligen disponerer i tillegg en kjellerbod på 7 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.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Velkommen inn!

Stue:
Stilren og unik stue med særegne kontraster og svært gode lysforhold. Den generøse takhøyden på opptil nesten 3,8 meter, kombinert med store vindusflater, synlig stål og trebjelker, gir rommet et rått og luftig preg. Her er det god plass til en større sofa og annet

møblement. Peisen sørger for god varme og skaper en lun stemning på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til boligens sydvestvendte takterrasse, et perfekt sted å nyte rolige dager.

Kjøkken:
Nydelig HTH Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte eikefronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Hovedsoverom:
Et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Vinduet er utstyrt med en spesialtilpasset plisségardin som gir effektiv lysavskjerming. Rommet har en flott, møbelsnekret garderobeløsning med rikelig plass til klær og sko. Et herlig soverom hvor du virkelig kan trekke deg tilbake og sove godt.

Soverom 2:
Soverommet har plass til seng og garderobeskap. Rommet egner seg perfekt som ekstra soverom, hjemmekontor, gjesterom eller barnerom, alt etter behov.

Bad:
Meget pent bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert WC og servantskap med overliggende servant og ettgreps blandebatteri.

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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Undertegnede kjøpte leiligheten fra utbygger, da leiligheten tidligere var boder. Alt er mao. nytt fra den gangt. I følge tidligere egenerklæringsskjema var Oslo Gruppen totalentreprenør av nytt bad. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over: Oslo Gruppen total entreprenør av nytt bad. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over: Oslo Gruppen total entreprenør av nytt bad. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021. Dokumentasjon hos plan og bygg.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over: Oslo Gruppen total entreprenør ifm utvikling/bygging av leiligheten. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021. I følge tidligere egenerklæringsskjema så ble det ifm. utbygning av leilighet installert nytt tak, oppført ny terrasse og fasaden pusset opp av sameiet. Det ble nevnt ved årsmøtet at det er en pågående sak i sameiet vedrørende mulig feil på taket i oppgang B, altså ikke over denne leiligheten. Dette er en sameie-sak, og sameiet har fått rettslig dekning hos Gjensidige.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ikke i min eierperiode. Dette spørsmålet finnes ikke i tidligere egenerklæringsskjema, jeg vet derfor ikke om utbygger har gjort dette.

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: På vegen av Oslo Gruppen AS, Gjerberg Elektro AS. 30/12/2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? ref over. 30/12/2021.

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: Jeg vet ikke om det er gjort noe før min tid, men i min tid er det gjort

arbeid ifm. kvern/avløps-pumpe fra toalett da denne sluttet å fungere grunnet noe plast, og påfølgende mindre lekkasje. Dette ble ordnet opp i av Kaph Entreprenør AS v/ Stian Fosshaug 15/04/2024.

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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref over: Undertegnede kjøpte leiligheten fra utbygger, da leiligheten tidligere var boder. Alt er mao. nytt fra den gang. I følge tidligere egenerklæringsskjema var Oslo Gruppen totalentreprenør av utbyggingen. Det står ikke når, men det antas at dette var i tidsperioden 2020-2021. Brukstillatelse ble vel gitt i begynnelsen av 2022 tror jeg

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Avløpskvern.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Ventilasjon ref punkter over. Foreligger samsvarserklæring datert 2019 fra Miljøteknikk AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Møbelsnekker, Shamon Snekkeri har montert garderobeløsning på hovedsoverom, faktura datert 15/02/2023. Elektriker Gulbrandsen og Olimb har montert taklampe o/kjøkkenbord og stikkontakter og diverse el.arbeid inkludert strekking av ledninger i garderobeløsning. LED-lysene i garderoben har møbelsnekker montert. Undertegnede har selv ettermontert gips og sparklet/malt etter at elektriker har trukket ledning på nordvendt vegg på hovedsoverom. Undertegnede har også sparklet med våtroms sparkel fra Jotun og malt bak toalettbørsten da denne falt ned. Området hadde ca. diameter på 2-4cm. Undertegnede har også laget benken i microsement på toalett.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Som nevnt i forrige punkt, så falt toalettbørsten ned (som var festet med produsentens festemiddel - ikke skrue). Da dette var 2-4 cm i diameter stort, så tok jeg våtromssparkel fra Jotun og sparklet igjen selv. Det er også fargedannelser i dusjhjørnet ved sluk.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Ved smeltingen av snø våren 2024 ble det klaget over at det dryppet litt vann fra utsiden av terrassen av leiligheten under, ikke hørt noe året etter, går derfor utifra at det er løst. Ref. tak, se punkt 2.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: I leiligheten, nei, ingenting. I kjelleren og søppelskuret har det tidligere vært observert mus etc., men etter rottefeller ble satt ut er det meg bekjent ikke observert noe mer.

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? Ja, ifm. tidligere takst og salgsoppgave, datert 01/02/2022, fra da jeg kjøpte. I min eiertid er det utført en arealoppmåling ifm. salgsoppgave/takstrapport i tillegg til en 3D-scan som ble utført i 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja.
- Beskriv: Hausmannskvartalet holder de på å bygge nå, og tegningene ser utrolig flotte ut. Kommer til å bidra svært positivt på området når ferdigstilt. Ellers er det jo regjeringskvartalet rundt hjørnet med påfølgende ny park som også kommer til å løfte hele området enormt.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Sameiet har vært i rettsak med utbygger av loftsleilighetene grunnet manglende betaling. Sameiet vant i forhandligene, men selskapet har ikke betalt oppgjør 2/2. Venter på at namsfogden skal ta arrest ref. dom. på 450.000kr som vil tilfalle sameiet.

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
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Varmtvannsbereder - bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Overflate gulv - misfarging og skade på overflate

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - ikke tatt hull

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen som henger over spisebordet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Ved.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7373 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 243,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 242,80 pr. md. inkl:
- Kommunale avgifter
- Forsikringer
- Drift og vedlikehold
- Bredbånd
- Ulike honorarer
- Nedbetaling av felles lån
- Andre driftskostnader

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 841 966,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 367 864,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rosteds gate 2 AS, orgnr. 975680355

Om sameiet
- Sameiet består av 11 seksjoner.
- Sameiet Rosteds Gate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975680355, og ligger i bydel i Oslo kommune
- Gårds- og bruksnummer: 208 - 56

Styret kan kontaktes på telefon og e-post rostedsgate2@gmail.com

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 82 709,-pr. 14.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208070606
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo 941 898,00
Innfrielsesdato: 30.08.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208070606
Restsaldo: 82 709,78
Kapitalkostnader: 985,07

Fellesformue
Kr 23 679,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et underskudd på kr. 581 054,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et underskudd på kr. 54 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 61145052

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 400 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært sentral beliggenhet på Fredensborg, et område som stadig er i vekst. Kristparken ligger cirka 2 minutters gange fra boligen. Gangavstand har du til blant annet Grünerløkka, St. Hanshaugen, Youngstorget, Kubaparken og turstier langs idylliske Akerselva.

I nærområdet finnes et mangfold av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, bysykkelparkering i umiddelbar nærhet, kaféer, teater, kunst- og kulturopplevelser. Det er også gangavstand til blant annet Karl Johan, Bislett, Majorstuen, Youngstorget

og Torggata. Spisesteder/kaféer som Delicatessen, Munchies/Illegal burger, Starbucks, Nighthawk Diner, Crowbar, Schous bryggeri m.m er i umiddelbar nærhet til leiligheten. Det er også direkte tilgang til et mangfold av matbutikker og nisjeforhandlere av matvarer.

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

Området kan også by på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter. Her er det flere treningssentre, turveier langs Akerselva og grønne lunger som St. Hanshaugen, Kubaparken og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året. Et steinkast unna kvartalet ligger Akerselva miljøpark, som innbyr til rekreasjon hele året, samt Vulkan, Oslo sitt nye og hotte kultur- og kreative næringslivsenter med en ny park (2012), skoler, hoteller, SATS, Oslos første mathall, restauranter og barer. Her har du alle fasiliteter rett utenfor døren.

Ellers er det nærhet til kollektivtransport med buss og trikk nesten rett utenfor døren. Her finner man bl.a. busslinjer som 34, 37 og 54 og trikkelinjer som 11, 12, 17 og 18. Nærmeste t-bane er Jernbanetorget, ca 10 minutters gange fra leiligheten. Umiddelbar nærhet til Møllergata skole, med klasser fra 1-7 trinn og det finnes flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for loftsutbyggingen eiendommen datert 14.12.2021. Det er ingen avvik mellom dagens planløsning og byggegodkjente tegninger.

Det foreligger Bygganm for vaaningshus (uattestert) - 1881.
Det foreligger Ferdigattest for loft m.m datert - 1997
Det foreligger ferdigattest for omgjøring av næringg til bolig - 1998
Det foreligger ferdigmeld for Garasje 2 biler - 1961
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn iht reguleringsbestemmelse S-685. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Rosteds gate 2 B - melding om bruksendring
Saksnummer: 202505997

Rosteds gate 4B - etablering av ny vanntåkeanlegg
Saksnummer: 202511387

Deichmans gate 6A, 6B, 6C, 6D - bruksendring fra næring til boligformål
Saksnummer: 202601727

Deichmans gate 6A - endring av bygg, kontorbygning, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 202509606

Deichmans gate 8 A - reparasjon etter brann og bytting av vinduer og inngangsdør (H0102)
Saksnummer: 202504030

Rosteds gate 1 A - mulig ulovlige skilt og foliering - Marinosa Grill AS
Saksnummer: 202506114

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/560/11:
16.08.1877 - Dokumentnr: 923623 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1882 - Dokumentnr: 900149 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1959 - Dokumentnr: 507830 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1959 - Dokumentnr: 507831 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1960 - Dokumentnr: 513574 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1991 - Dokumentnr: 21607 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:564 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:566
Rett til adkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1504976 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/1171
Deling av seksjon
Endring av tegninger
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade og kveld ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 150 179,- 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. 3 625,-.

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. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Rosteds gate 2A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 352 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	1 min 0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	17 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	8 min

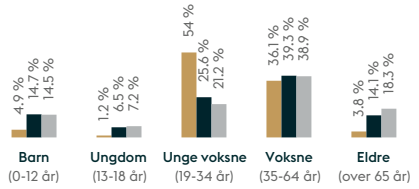
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	9 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	42 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	2 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 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

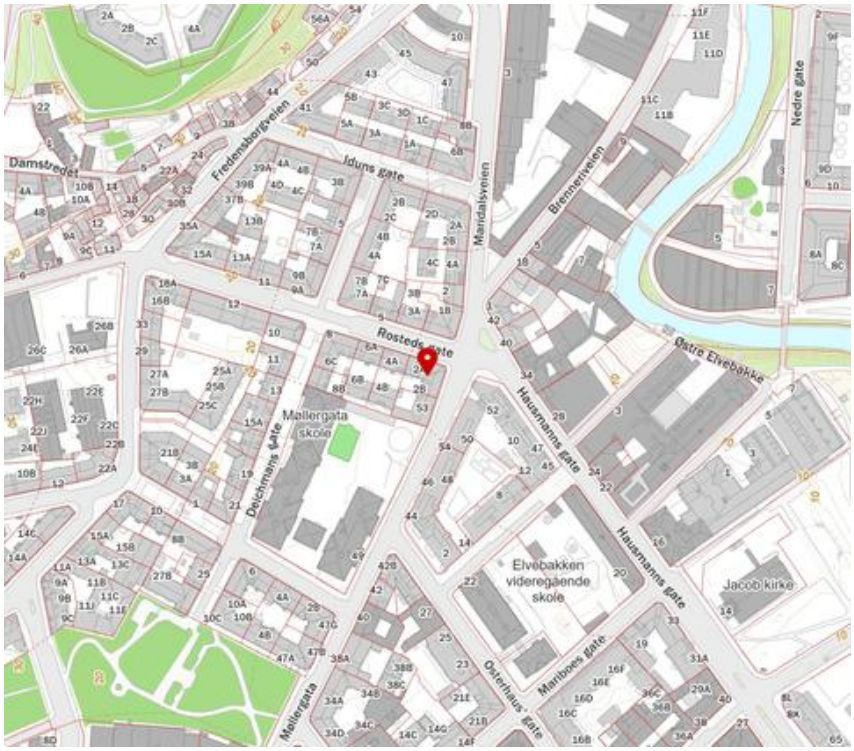
Sport

Møllergata skole	2 min
Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Skippern Squash	6 min
Torggata Bad Tr.senter	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Rosteds gate 2 A
0178 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1881
BRA:	82 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	21.8.2026 (Gyldig til 21.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	16	2	0	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Overflate gulv	- misfarging og skade på overflate

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt hull

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.8.2026	**21.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Wollert Neumann Holst**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Rosteds gate 2 A, 0178 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**560**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1881** - Lofte ble bygget ut i 2021.						
Boligtype:	**Leilighet**						

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**75**	**75** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**82**	**75**	**7**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	89	75	14
Totalt m²	**89**	**75**	**14**

Kommentar til arealberegning

Arealene er hentet ut av tilsendt 3D-skanning.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Takterrasse**
Det er en takterrasse på 5 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Takterrassen ligger over underliggende leilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Takterrassen er fra 2021.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Manglende tilgjengelighet til sluk kan medføre at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassebord.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassebord.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en takterrasse på 5 m² etablert i 2021, som ligger over underliggende leilighet. Terrassen er tekket med banemembran, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. På grunn av overliggende terrassebord er underliggende tekking, tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk samt sluk ikke kontrollert. Manglende tilgjengelighet til sluk medfører at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader. Ettersom terrassen ligger over innvendig rom, kan skjulte lekkasjer over tid gi fuktskader i underliggende konstruksjon.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og dører er fra 2020.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.	
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Loftet ble utbygget i 2021	
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Boligen har innredet loft med en lukket takkonstruksjon, og vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres, og utvendig inspeksjon er utført fra bakken. Loftet ble utbygget i 2021. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger, og det ble ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	**TG-1**

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Type pipe	**Stålpipe**
Det er montert innvendig stålrør i pipeløp.	

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.6 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra HTH med ytr imiterte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk, Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Det er kullfilter ventilator over stekesonen og mekanisk avtrekk fra rommet.	

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra rommet samt ventilator med omluft (kullfilterventilator) over stekesonen. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 2021.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 2021.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering

Anlegget er fra 2021 og det er fremvist dokumentasjon for hele anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Rom på baksiden av badet med tilgang fra kjøkkenskap.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2019.**
Størrelse	**99 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Beskrivelse:
Det er ikke montert automatisk vannstopper med sensor rundt berederen.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 2019 og har en kapasitet på 99 liter. Den er plassert på gulv i et rom på baksiden av badet, med tilgang fra kjøkkenskap. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen, og den har heller ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Berederen står imidlertid i tørt rom uten lekkasjesikring, ettersom det ikke er montert automatisk vannstopper med sensor rundt berederen. Ved en eventuell fremtidig lekkasje vil manglende lekkasjesikring kunne medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Montering av lekkasjestopper med sensor anbefales som forebyggende tiltak.

6.13 Ventilasjon — TG-1

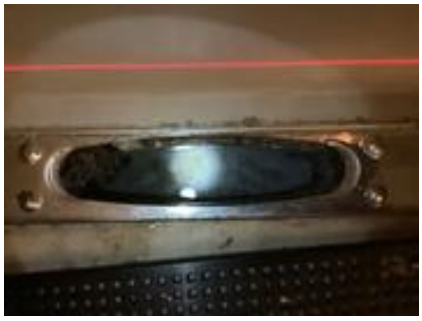
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2021**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Filterbytte utført 2026.**

Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra 2021, og filterbytte er utført i 2026. Aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter. Alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk, og det er ikke påvist tegn til redusert eller manglende funksjon på anlegget.

6.14 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Malt overflate gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med overliggende som har ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2021.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Malt gulv**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er synlig skader i overflaten i dusjsonen og svertesopp ved sluket.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Fall på 1:100 på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badet har malt gulv. Det er registrert synlige skader i overflaten i dusjsonen samt svertesopp ved sluket, noe som indikerer fuktpåkjenning. Fallforholdene mot sluk er målt til 1:100 og vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann ikke når sluket. Dersom skadene i overflaten ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og forverring av tilstanden i gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse, Banemembran under flis dokumentert utførelse**

Ferdigattest for leiligheten er lagt til grunn som dokumentasjon for badet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Membran er synlig trukket opp på baksiden av terskelen hvor man kan se denne fra utsiden av badet bak feilist.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk med god tilgang for renhold og inspeksjon. Tettesjikt er utført med smøremembran og banemembran under flis, og utførelsen er dokumentert med ferdigattest for leiligheten. Membran er synlig trukket opp på baksiden av terskelen, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Det er «bag» løsning på sisternen.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Med bakgrunn i at leiligheten og konstruksjonen er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller gjennomgått. Dette i tråd med veileder fra direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Bakgrunnen for dette er at konstruksjonen er nyere enn 5 år og at det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest samt utført uavhengig kontroll, i tråd med veileder til forskriften fra Direktoratet for byggkvalitet. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller gjennomgått. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom, uten unormalt utslag. Det er ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wollert Neumann Holst	9578-5992-4-3273050	2026-08-13 12:31:33

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
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosteds gate 2A, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Wollert Neumann Holst

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2022

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: 61145052
Forsikret i: Gjensidige

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: Undertegnede kjøpte leiligheten fra utbygger, da leiligheten tidligere var boder. Alt er mao. nytt fra den gangt. I følge tidligere egenerklæringsskjema var Oslo Gruppen totalentreprenør av nytt bad. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over: Oslo Gruppen total entreprenør av nytt bad. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over: Oslo Gruppen total entreprenør av nytt bad. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021. Dokumentasjon hos plan og bygg

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over: Oslo Gruppen total entreprenør ifm utvikling/bygging av leiligheten. Det står ikke når, men det antas at dette var i 2021. I følge tidligere egenerklæringsskjema så ble det ifm. utbygning av leilighet installert nytt tak, oppført ny terrasse og fasaden pusset opp av sameiet. Det ble nevnt ved årsmøtet at det er en pågående sak i sameiet vedrørende mulig feil på taket i oppgang B, altså ikke over denne leiligheten. Dette er en sameie-sak, og sameiet har fått rettslig dekning hos Gjensidige

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eierperiode. Dette spørsmålet finnes ikke i tidligere egenerklæringsskjema, jeg vet derfor ikke om utbygger har gjort dette.

---

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: På vegen av Oslo Gruppen AS, Gjerberg Elektro AS. 30/12/2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ref over. 30/12/2021

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke om det er gjort noe før min tid, men i min tid er det gjort arbeid ifm. kvern / avløps-pumpe fra toalett da denne sluttet å fungere grunnet noe plast, og påfølgende mindre lekkasje. Dette ble ordnet opp i av Kaph Entreprenør AS v/ Stian Fosshaug 15/04/2024

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref over: Undertegnede kjøpte leiligheten fra utbygger, da leiligheten tidligere var boder. Alt er mao. nytt fra den gang. I følge tidligere egenerklæringsskjema var Oslo Gruppen totalentreprenør av utbyggingen. Det står ikke når, men det antas at dette var i tidsperioden 2020-2021. Brukstillatelse ble vel gitt i begynnelsen av 2022 tror jeg

---

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

Ja

Beskriv: Avløpskvern

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon ref punkter over. Foreligger samsvarserklæring datert 2019 fra Miljøteknikk AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Møbelsnekker, Shamon Snekkeri har montert garderobeløsning på hovedsoverom, faktura datert 15/02/2023. Elektriker Gulbrandsen og Olimb har montert taklampe o/kjøkkenbord og stikkontakter og diverse el.arbeid inkludert strekking av ledninger i garderobeløsning. LED-lysene i garderoben har møbelsnekker montert. Undertegnede har selv ettermontert gips og sparklet/malt etter at elektriker har trukket ledning på nordvendt vegg på hoved-soverom. Undertegnede har også sparklet med våtroms sparkel fra Jotun og malt bak toalettbørsten da denne falt ned. Området hadde ca. diameter på 2-4cm. Undertegnede har også laget benken i microsement på toalett

---

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?

Ja

Beskriv: Som nevnt i forrige punkt, så falt toalettbørsten ned (som var festet med produsentens festemiddel - ikke skrue). Da dette var 2-4 cm i diameter stort, så tok jeg våtromssparkel fra Jotun og sparklet igjen selv. Det er også fargedannelser i dusj-hjørnet ved sluk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved smeltingen av snø våren 2024 ble det klaget over at det dryppet litt vann fra utsiden av terrassen av leiligheten under, ikke hørt noe året etter, går derfor utifra at det er løst. Ref. tak, se punkt 2

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I leiligheten, nei, ingenting. I kjelleren og søppelskuret har det tidligere vært observert mus etc., men etter rottefeller ble satt ut er det meg bekjent ikke observert noe mer.

---

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? Ja, ifm. tidligere takst og salgsoppgave, datert 01/02/2022, fra da jeg kjøpte. I min eiertid er det utført en arealoppmåling ifm. salgsoppgave/takstrapport i tillegg til en 3D-scan som ble utført i 2025

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?

Ja

Beskriv: Hausmannskvartalet holder de på å bygge nå, og tegningene ser utrolig flotte ut. Kommer til å bidra svært positivt på området når ferdigstilt. Ellers er det jo regjeringskvartalet rundt hjørnet med påfølgende ny park som også kommer til å løfte hele området enormt

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har vært i rettsak med utbygger av loftsleilighetene grunnet manglende betaling. Sameiet vant i forhandligene, men selskapet har ikke betalt oppgjør 2/2. Venter på at namsfogden skal ta arrest ref. dom. på 450.000kr som vil tilfalle sameiet.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det må i så tilfellet være ifm. med den saken som nevnt med deler av taket over den andre oppgangen. Sameiet har som nevnt rettshjelpsdekning hos Gjensidige

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0079/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wollert Neumann Holst	**2026-08-13**

Identifikasjon

Wollert Neumann Holst

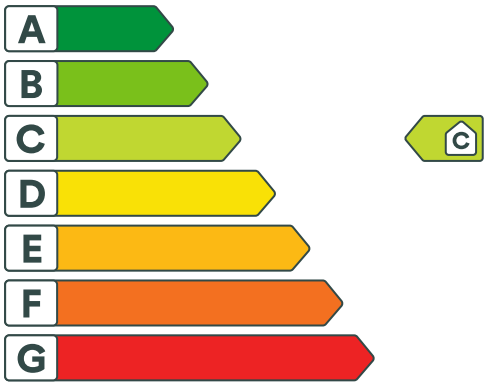
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Rosteds gate 2A, 0178 OSLO	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336165**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80480628**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **560**
Seksjonsnummer **11**	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 **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
138,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,82 kWh/m²	**10 722 kWh**



Rosteds gate 2A, 0178 OSLO

Detaljering

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROSTEDSGATE 2

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

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

Seksjon: Sameierandeler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Regnskap
Regnskapet skal omfatte samtlige utgifter vedrørende:

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR ROSTEDSGATE 2

Oppdatert 22. august, 2013.

Trappevask:

* Det er ansatt en person til å ta trappevasken hver 14.dag.

Utført trappevask skal kvitteres med dato på en liste på kjellerdøren i oppgang. Per dags dato er det Vasile Foca (Magne O. Furus leietager) som utfører trappevasken.

Loft:

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

Brannsikring:

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

Vinduer i trappeoppgang:

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

Søppel:

* Det er en søppelkasse for mat-, plast og restavfall (dvs. grønne, blå og hvite plastposer) . Kapasiteten for restavfall er dimensjonert for å ta normalt husholdningsavfall fra leilighetene og at beboerne sorterer og komprimerer sitt søppel. Husk å knyte plastposene godt igjen.

NB. Dersom søppelkassene er fulle, må søppelet ikke legges igjen på gulvet i søppelboden, men bringes tilbake i leiligheten inntil det er plass i søppelkassen. IKKE kast i papirkassene. (se Søppel punkt 2)

*De to andre søppelkassene er for papir. Det må IKKE legges annet enn papir i disse. Renovasjonsarbeidere kan nekte å ta med seg avfallet, dersom det ikke er kildesortert på riktig måte.

- Lysrør og lyspærer kan leveres på Kiwi.
- Flasker og glass kan leveres på Kiwi, eller i gjenbruksstasjonen ovenfor Rostedsgate 6.
- Hermetikk og metall kan leveres i gjenbruksstasjonen ovenfor Rostedsgate 6.
- Brukbare klær og sko kan leveres i klescontainer ovenfor Rostedsgate 6.
- Annet avfall kan leveres gratis på gjenbruksstasjonen i Brobekkveien.

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

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

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

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

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

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0079/25 . Vår ref.: 4429-1-11 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rosteds Gate 2
Organisasjonsnr:	975680355
Seksjonseier:	Holst, Wollert Neumann
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Rosteds Gate 2 A, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	208
Bnr.	560

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208070606
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	941 898,00
Innfrielsesdato:	30.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 242,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 242,80	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 501,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 868,-
Annen formue:	23 679,-
Gjeld:	85 884,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070606
Restsaldo:	82 709,78
Kapitalkostnader:	985,07

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 709,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4429
SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSTEDS GATE 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4429

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Styreverv
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteleder godkjennes.

Forslag til vedtak

Maria Ludvigsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Mats Amundsen og Wollert Neumann Holst velges som protokollvitner

Forslag til vedtak

Mats Amundsen og Wollert Neumann Holst er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Negativt årsresultat dekkes inn av sameiets egenkapital

Styrets innstilling

Negativt resultat i årets regnskap skyldes i stor grad at utestående krav til Kubik Eiendom på kr. 450 000 er ført som tap av fordringer. Negativt årsresultat ut over dette skyldes advokatutgifter i samme sak, som har pågått over flere år. Styret har vedtatt at husleien økes for å imøtekomme økte utgifter grunnet generell prisstigning. Styrets innstilling: Negativt årsresultat dekkes inn av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes inn av egenkapital]

Vedlegg

1. 4429 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Styreverv

Styret består pt. kun av styreleder Maria Ludvigsen da Thomas Hagby har trukket seg fra vervet grunnet flytting. Maria Ludvigsen trekker seg som styreleder etter overstått årstmøte. Det vil si at samtlige styrefunksjoner er på valg. Sameiet kan ikke drifte lovlig uten et styre og er helt avhengig av at beboerne deler på styreverv for at sameiet skal kunne drives på en fornuftig måte. Det er videre ønskelig at styret består av beboere som faktisk bor i sameiet.

Innstilling

Styret innstiller på at Tiril Fjell velges som ny styreleder, og at Knut-Erik Hetager Suarez og Katja Eyde Jacobsen velges til nye styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Tiril Fjell

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

- Katja Eyde Jacobsen

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

- Knut-Erik Hetager Suarez

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås øket noe, da arbeidsmengden tilsier en økning. Honoraret har heller ikke vært økt på mange år. Det foreslås at styrehonorar settes til kr 25000 totalt

Styrets innstilling
Godtgjørelse fastsettes til 25000 totalt. Fordeling av godtgjørelsen internt i styret gjøres av styret selv

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 25000

Styrets årsrapport

Hei!

Styret har i perioden bestått av styremedlem Thomas Hagby og styreleder Maria Ludvigsen.

Styret har ikke avholdt jevnlige styremøter i perioden, men har imidlertid vært i kontinuerlig kontakt og løpende behandlet saker og oppgaver knyttet til sameiets drift.
Styrets hovedfokus det siste året har vært knyttet til forhold ved sameiets tak. I forbindelse med utskifting av takvinduer i oppgang B ble det avdekket forhold som indikerer at taket, helt eller delvis, kan være lagt feil.
For å avklare ansvarsforhold og vurdere videre oppfølging mot Oslogruppen har sameiet engasjert Kluge Advokatfirma. Kostnader i forbindelse med dette er i hovedsak dekket av sameiets rettshjelpforsikring. Arbeidet med å kartlegge ansvar og mulige tiltak pågår fortsatt.

På bakgrunn av økte kommunale avgifter og høyere forsikringskostnader anbefalte OBOS at felleskostnadene ble økt med 20%
Styret vurderte anbefalingen som nødvendig for å sikre en forsvarlig økonomisk drift av sameiet fremover.

Det ble nylig arrangert dugnad for bakgården fikk seg et løft. Styret ber om at alle beboere sørger for orden i sameiets fellesarealer. Container for å kvitte seg med ting i boder er bestilt til pinsehelgen.

Sameiet har hatt kostnadsfri befaring av Murbyen som anbefalte å ikke lagre ting på bakken eller mot vegger i kjelleren, for å unngå kondens og fuktig inneklima som igjen kan føre til mugg.

Sameiet har per tidspunkt ikke avtale om skadedyrskontroll, vi var i en periode i fjor høst plaget av rotter. Dette problemet er nå løst. Rottefeller er satt ut, ikke tatt rotter siden før jul.

Mvh.

Styret

SAMEIET ROSTEDS GATE 2
ORG.NR. 975680355, KLIENTNR. 4429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	597 072	597 072	627 000	597 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**597 072**	**597 072**	**627 000**	**597 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-30 119	-28 961	-30 500	-32 000
Konsulenthonorar		-87 821	-36 043	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-99 217	-23 926	-68 000	-68 000
Forsikringer		-189 941	-141 582	-170 000	-212 000
Kommunale avgifter	6	-169 019	-155 084	-175 500	-179 000
Energi/fyring	7	-10 379	-8 480	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 620	-24 732	-30 000	-32 000
Andre driftskostnader	8	-487 301	-36 752	-33 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 117 531**	**-472 675**	**-545 000**	**-601 000**
DRIFTSRESULTAT		**-520 459**	**124 397**	**82 000**	**-4 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 623	14 492	20 000	20 000
Finanskostnader	10	-78 217	-84 505	0	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-60 595**	**-70 013**	**20 000**	**-50 000**
ÅRSRESULTAT		**-581 054**	**54 384**	**102 000**	**-54 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	54 384		
Udekket tap:		-581 054	0		

SAMEIET ROSTEDS GATE 2
ORG.NR. 975680355, KLIENTNR. 4429

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		158	450 035
Forskuddsbetalte kostnader		31 900	35 413
Driftskonto OBOS-banken		289 529	453 331
SUM OMLØPSMIDLER		**321 588**	**938 778**
SUM EIENDELER		**321 588**	**938 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-700 499	-119 445
SUM EGENKAPITAL		**-700 499**	**-119 445**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	978 046	1 034 943
SUM LANGSIKTIG GJELD		**978 046**	**1 034 943**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 234	4 369
Leverandørgjeld		13 298	18 499
Skyldige offentlige avgifter		2 115	0
Påløpte renter		393	447
Annen kortsiktig gjeld	13	15 000	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 040**	**23 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**321 588**	**938 778**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Rosteds Gate 2

Maria Ludvigsen Thomas Gjersøe Hagby

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 537
Drift/vedlikehold elektro	-43 667
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-935
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 250
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 828
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-99 217**

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-114 649
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-53 641
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-169 019**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 379
SUM ENERGI / FYRING	**-10 379**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-33 232
Andre driftskostnader	-399
Andre kontorkostnader	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 170
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-450 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-487 301**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 123
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 377
Andre renteinntekter	123
SUM FINANSINNTEKTER	**17 623**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-78 204
Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	**-78 217**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,35 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-1 139 135	
Nedbetalt tidligere	104 192	
Nedbetalt i år	56 897	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-978 046**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2024/2025	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.26
Selskapsnummer: 4429 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSTEDS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Maria Ludvigsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Amundsen og Wollert Neumann Holst er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes inn av egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Styreverv

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Tiril Fjell

Styremedlem 1 (kun 1 skal velges)

☐ Katja Eyde Jacobsen

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Knut-Erik Hetager Suarez

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 25000

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Organisasjonsnummer: 975680355
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juni kl. 09:00 til 28. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Møteleder godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Ludvigsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Mats Amundsen og Wollert Neumann Holst velges som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Amundsen og Wollert Neumann Holst er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Negativt årsresultat dekkes inn av sameiets egenkapital

Styrets innstilling
Negativt resultat i årets regnskap skyldes i stor grad at utestående krav til Kubik Eiendom på kr. 450 000 er ført som tap av fordringer. Negativt årsresultat ut over dette skyldes advokatutgifter i samme sak, som har pågått over flere år. Styret har vedtatt at husleien økes for å imøtekomme økte utgifter grunnet generell prisstigning. Styrets innstilling: Negativt årsresultat dekkes inn av sameiets egenkapital.

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

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

5. Styreverv

Styret består pt. kun av styreleder Maria Ludvigsen da Thomas Hagby har trukket seg fra vervet grunnet flytting. Maria Ludvigsen trekker seg som styreleder etter overstått årstmøte. Det vil si at samtlige styrefunksjoner er på valg. Sameiet kan ikke drifte lovlig uten et styre og er helt avhengig av at beboerne deler på styreverv for at sameiet skal kunne drives på en fornuftig måte. Det er videre ønskelig at styret består av beboere som faktisk bor i sameiet.

Innstilling
Styret innstiller på at Tiril Fjell velges som ny styreleder, og at Knut-Erik Hetager Suarez og Katja Eyde Jacobsen velges til nye styremedlemmer.

Leder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tiril Fjell (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tiril Fjell

Styremedlem 1 (2 år)
Følgende ble valgt:
Katja Eyde Jacobsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Katja Eyde Jacobsen

Styremedlem 2 (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut-Erik Hetager Suarez (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut-Erik Hetager Suarez

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås øket noe, da arbeidsmengden tilsier en økning. Honoraret har heller ikke vært økt på mange år. Det foreslås at styrehonorar settes til kr 25000 totalt

Styrets innstilling

Godtgjørelse fastsettes til 25000 totalt. Fordeling av godtgjørelsen internt i styret gjøres av styret selv

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 25000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4429
SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSTEDS GATE 2

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

Dato for årsmøtet:

21. januar 2026 kl. 19:00, Vulkan Scene.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte
6. Godkjenning av vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSTEDS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maria Ludvigsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Thomas Hagby foreslått. Som protokollvitner ble Tiril Fjell og Wollert Holst foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 6

Godkjenning av vedtekter

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Vedtektene er ikke endret siden årsmøtet, men styret trenger 100% oppslutning for å endre vedtektene.

Styrets innstilling

Vedtektene godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektene godkjennes og vedtas

Styrets årsrapport

Styret har siden sist årsmøte jobbet med en pågående sak mot utbygger av loft, da det er avdekket at det er sannsynlig at deler av taket er lagt feil. Sameiet får juridisk hjelp, dekket av vår forsikring i Gjensidige.

For å godkjenne de oppdaterte vedtektene må styret ha full tilslutning, derfor er det viktig at alle deltar på møtet, eller leverer fullmakt/registreringsblanketter i god tid før møtet.

Grunnet flytting må nye styremedlemmer velges, styreleder Maria Ludvigsen forblir leder.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.01.26
Selskapsnummer: 4429 **Selskapsnavn:** SAMEIET ROSTEDS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

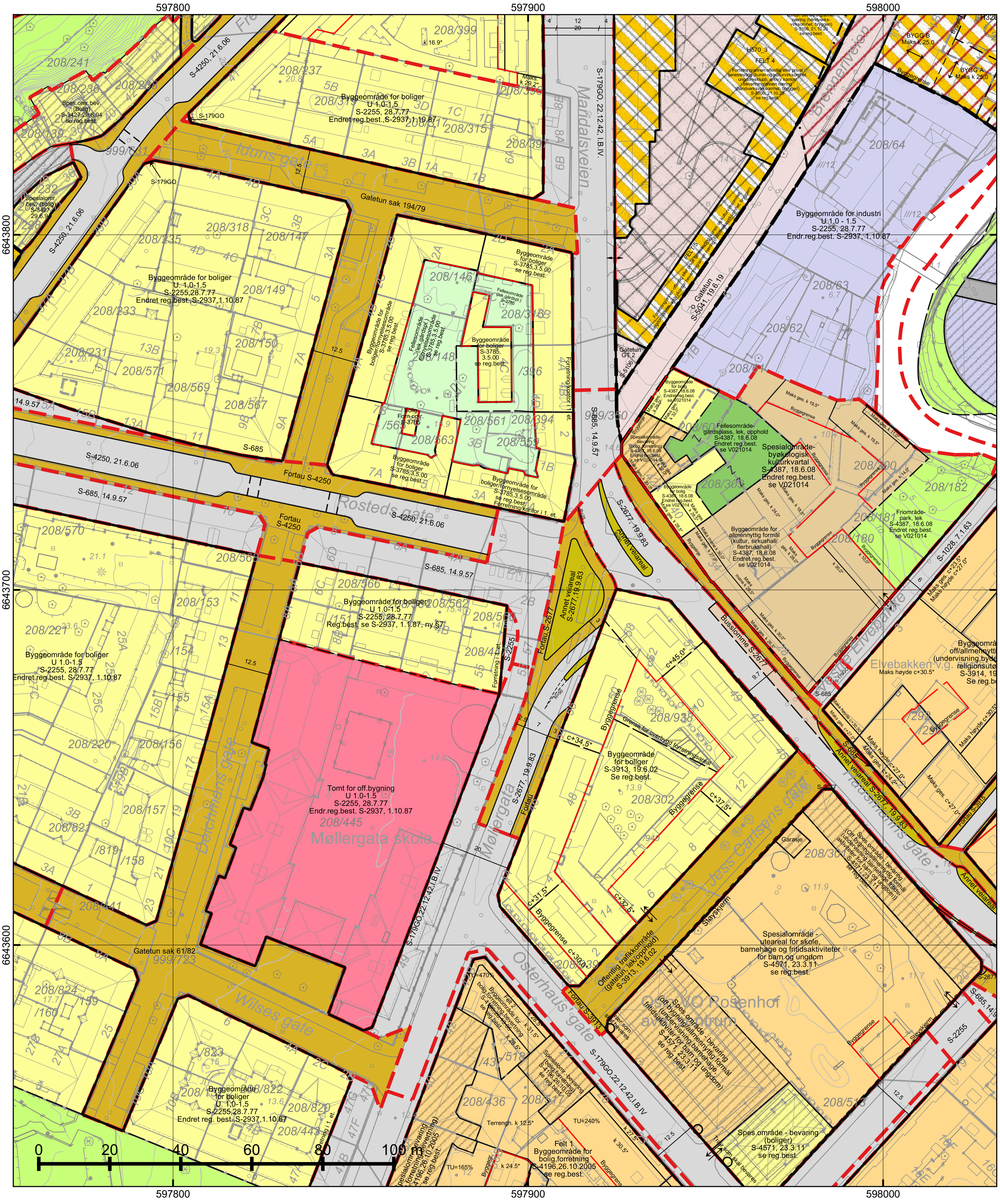
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161596/ 86537928
Deres ref.:
Adresse: Rosteds gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/560

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161596/ 86537928

Adresse: Rosteds gate 2

Gnr/Bnr: 208/560

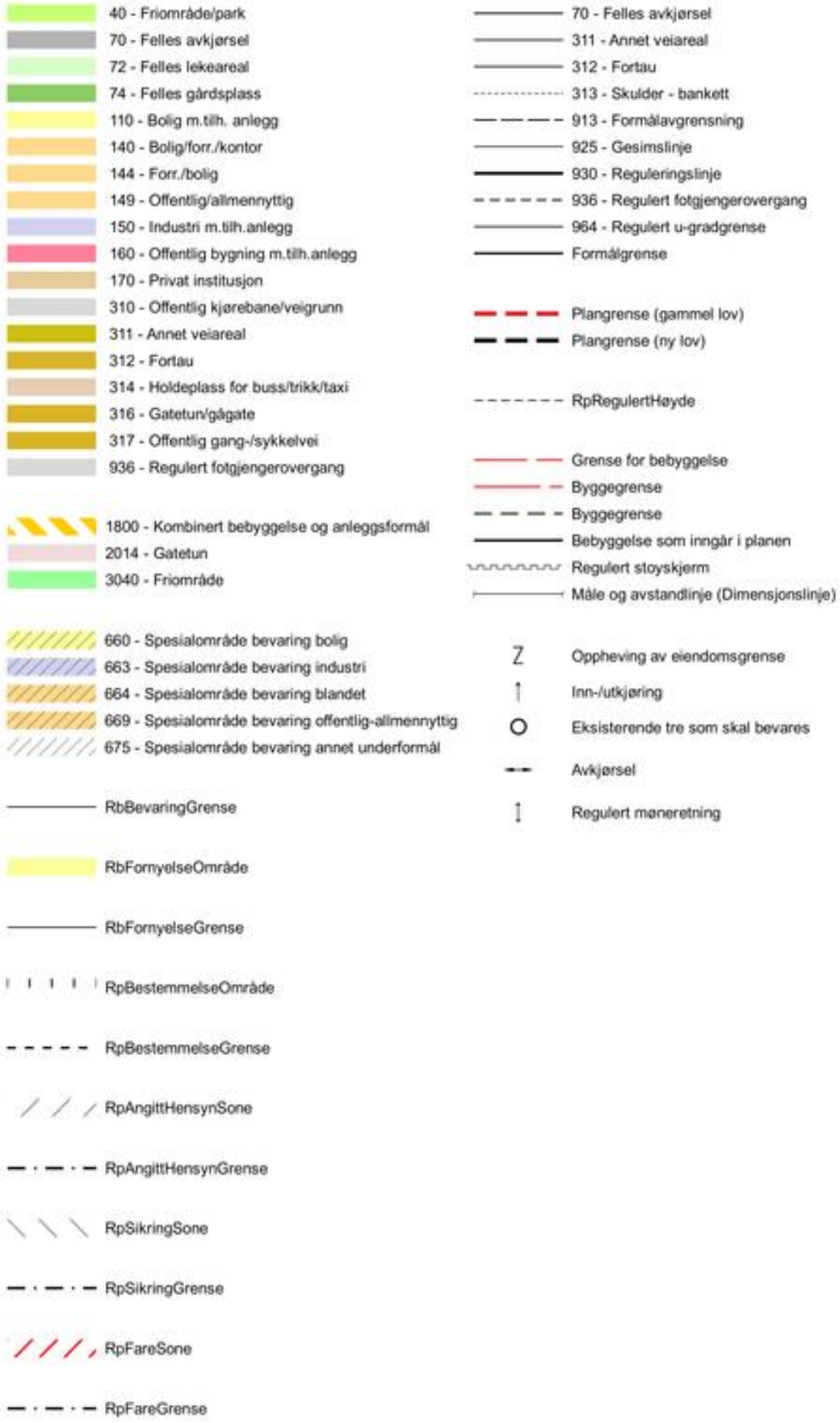
Deres ref.:

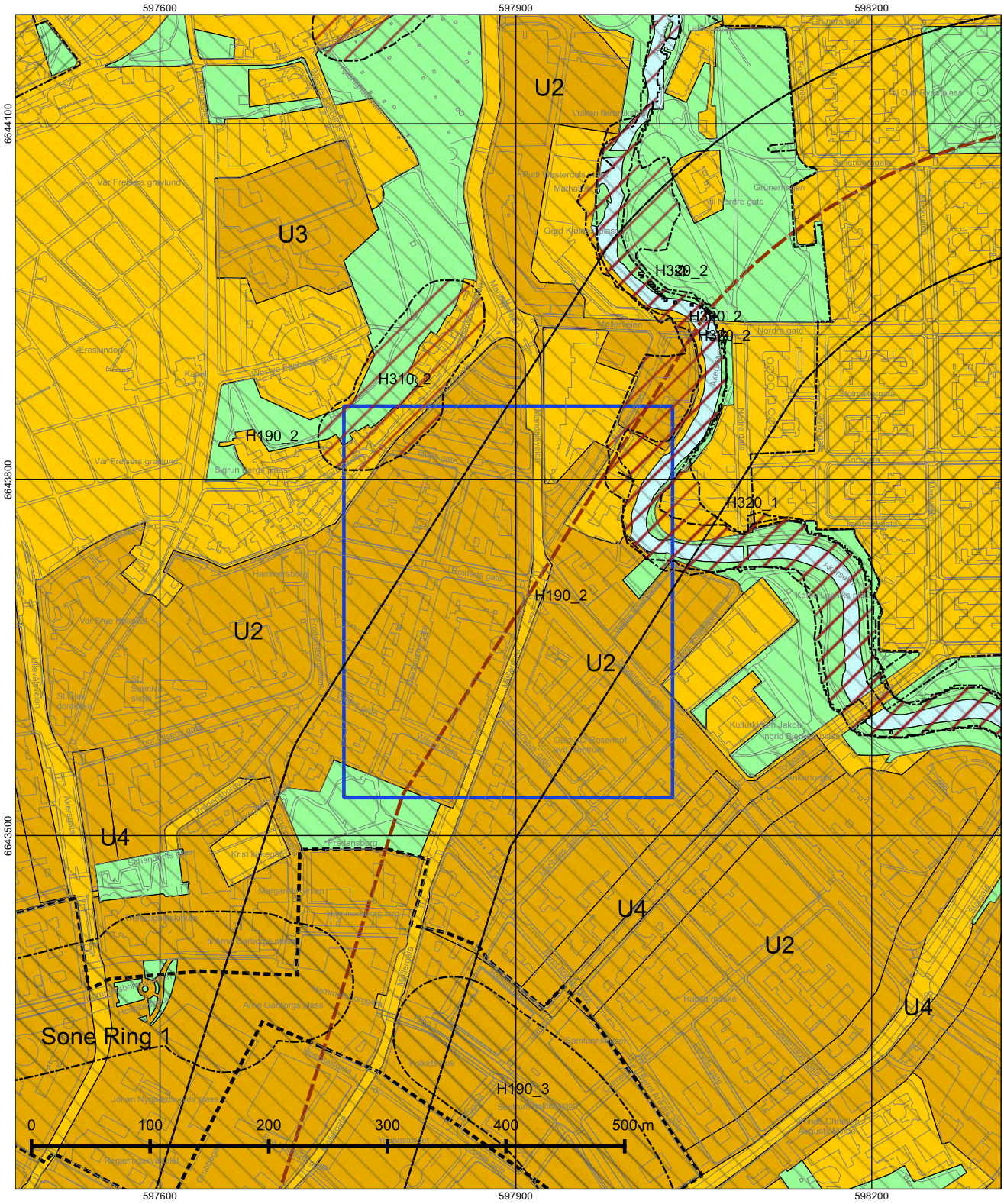
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161596/86537928
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2021
	201817000 - 62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	ROSTEDS GATE 2A	Eiendom:	208/560/0/0
Tiltakshaver:	OSLO GRUPPEN AS	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Rosteds gate 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasade-, bruksendring og utbygging av loft, mottatt 22.11.2021.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-9 er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) og maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

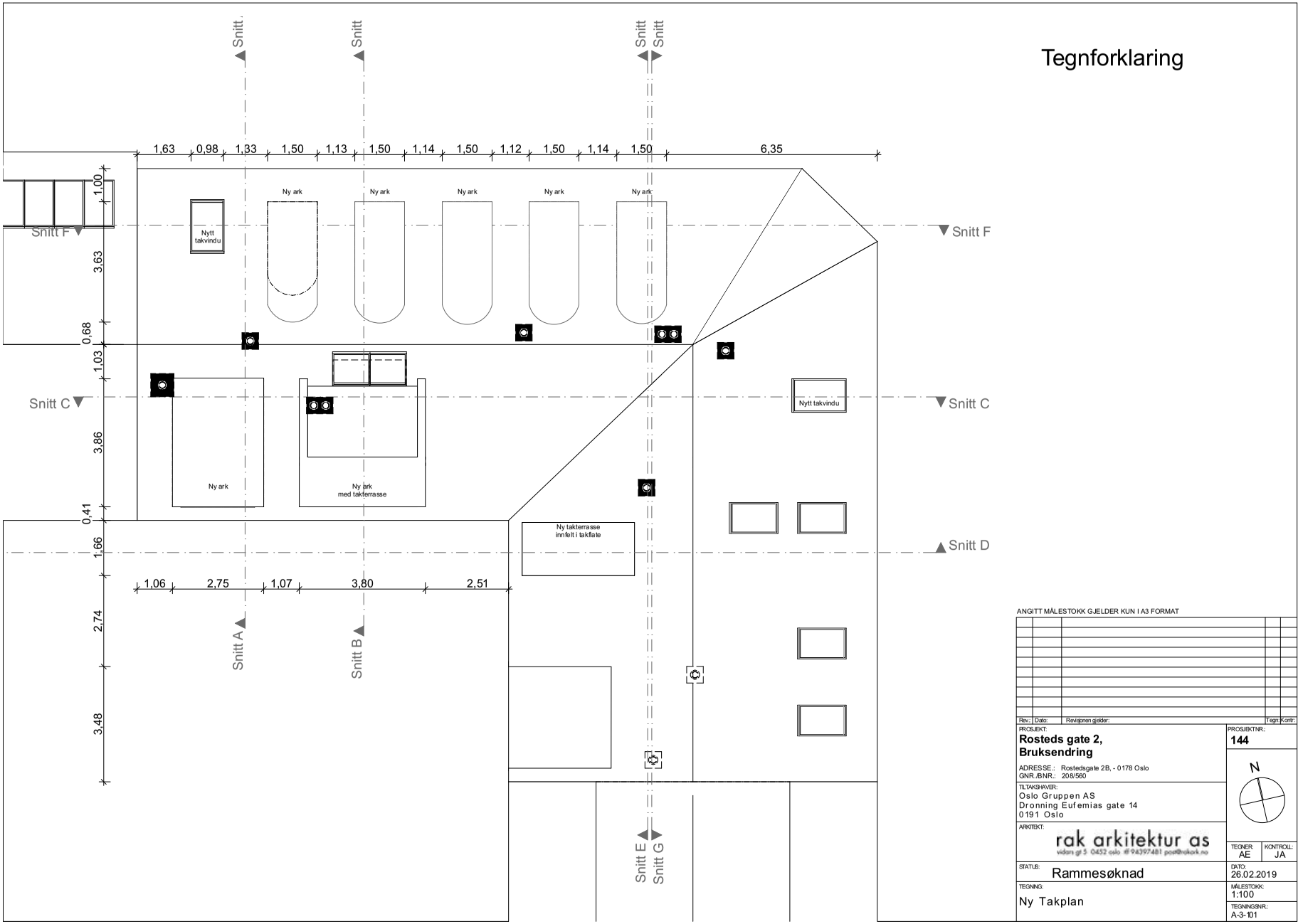
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
OSLO GRUPPEN AS, Høybråtenveien 1F, 1055 OSLO



Tegnforklaring

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Tegn:	Kontr:

PROSJEKT:
Rosteds gate 2, Bruksendring

ADRESSE.: Rostedsgate 2B, - 0178 Oslo
GNR./BNR.: 208/560

TILTAKSHAVER:
Oslo Gruppen AS
Dronning Eufemias gate 14
0191 Oslo

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 943797481 post@rakark.no

STATUS: Rammesøknad

TEGNING: Ny Takplan

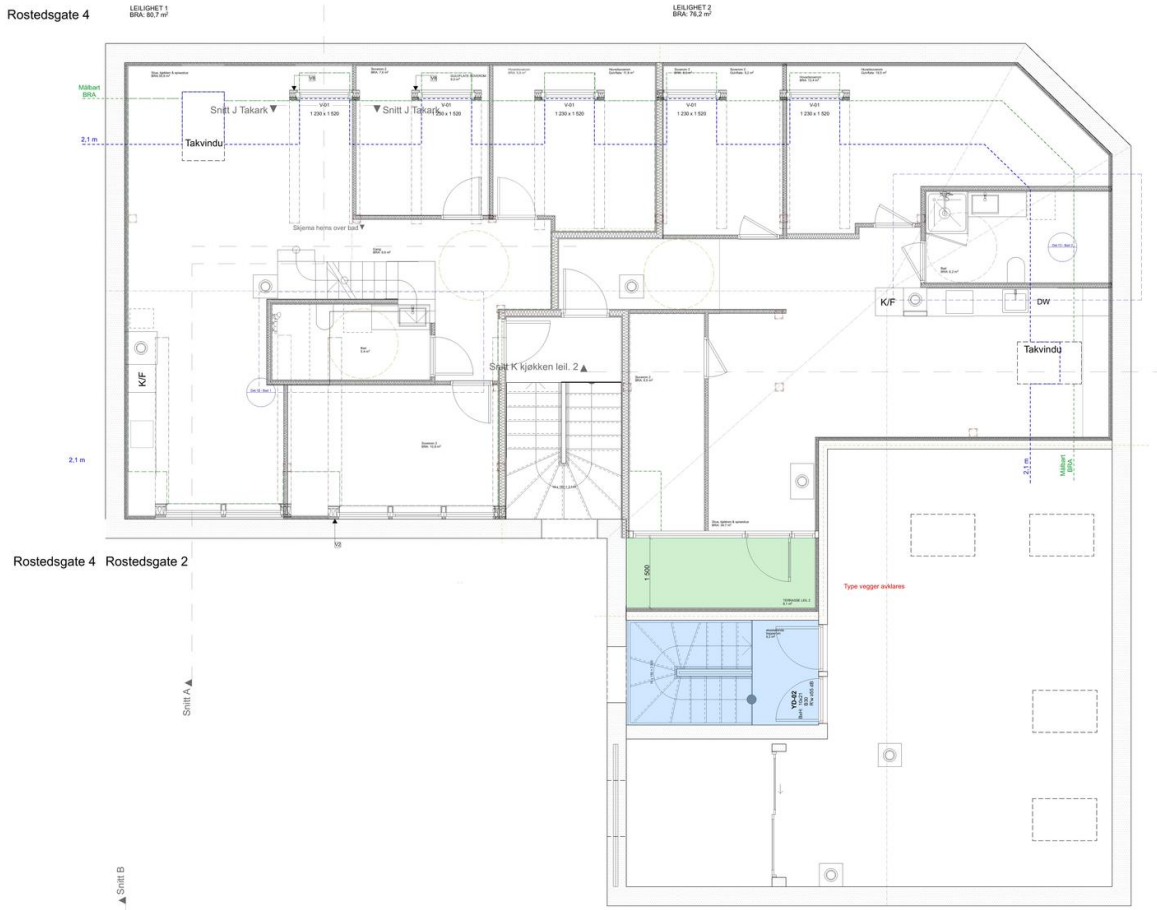
PROSJEKTNR.: 144

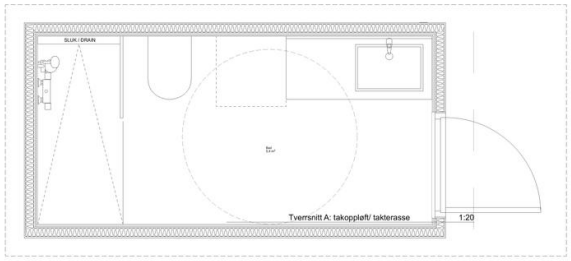
TEGNER: AE
KONTROLL: JA

DATO: 26.02.2019

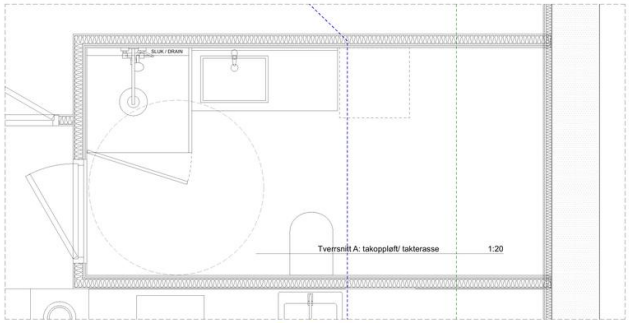
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A-3-101





Detalj 12 - Bad 1
1:20



Detalj 13 - Bad 2
1:20

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A1 FORMAT

E	01.11.2021	As-built, oppdatert ansaler m.m.	JA AE
D	17.02.2020	Bad i leilighet til høyre flyttet m.m	JA AE
C	28.01.2020	Generell revisjon: Vegglykkelser endret, bad endret m.m	JA AE
B	26.11.2019	Hensyn fjernet fra tegning	AE JA
A	26.09.2019	Rev V1, ny VB. Div rev plan etter ny VB, plassering bæring iht RIB tegning + forslag ny bæring iht faktisk situasjon. Fordeling gjelder.	AE JA

PROSJEKT: **Rosteds gate 2, Bruksendring**
ADRESSE: Rosteksgate 2B, - 0178 Oslo
GNR./BNR.: 208/560
TILTAKSHAVER: Oslo Gruppen AS, Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo
ARKITEKT: rak arkitektur as, rakark.no
STATUS: Arbeidstegning
TEGNING: Ny Loftsetasje A1 = 1:50

PROSJEKTNR.: 144
TEGNET: AE
KONTROLL: JA
DATO: 28.01.2020
MÅLESTOKK: 1:50
TEGNINGSNR.: A-3-100

Oslo

S-685

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

S-685 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-685

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

S-685 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0079/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosteds gate 2A 0178 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 560, snr 11 (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:



Thomas Kiligitto
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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