

Rosteds gate 1A



Velkommen til

Rosteds gate 1A



Salgsoppgaven produsert 27. august 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Innbydende 3-roms | God takhøyde | Klassisk gård oppgradert i 2007 | Sentralt beliggende på Fredensborg

Prisantydning	5 700 000,-
Omkostninger	143 850,-
Totalpris	5 843 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 550,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Ansvarlig megler	Emilie Myren
Telefon	416 33 105
E-post	e.myren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Leiligheten har en god planløsning, store vindusflater og sjarmerende detaljer som god takhøyde og dype vinduskarmer. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en god romfølelse, og begge soverommene vender mot stille bakgård.

Boligen er jevnlig oppgradert med blant annet Sigdal-kjøkken (2021), nytt gulv i stue, kjøkken og gang, samt nye spotter og sentralavtrekk (2022). Sameiet har en frodig og pent opparbeidet bakgård, og i felleskostnadene er blant annet varmtvann inkludert.

Akerselva, Grünerhaven, Kubaparken, Vulkan og Mathallen ligger like i nærheten. Kort vei til restauranter som Nektar, Chez Colin og Tranen, samt Blå, Ingensteds og Rockefeller. Dagligvare rett over gaten og enkel tilgang til barnehage, skole og kollektivtransport.

Denne bør du få med deg!

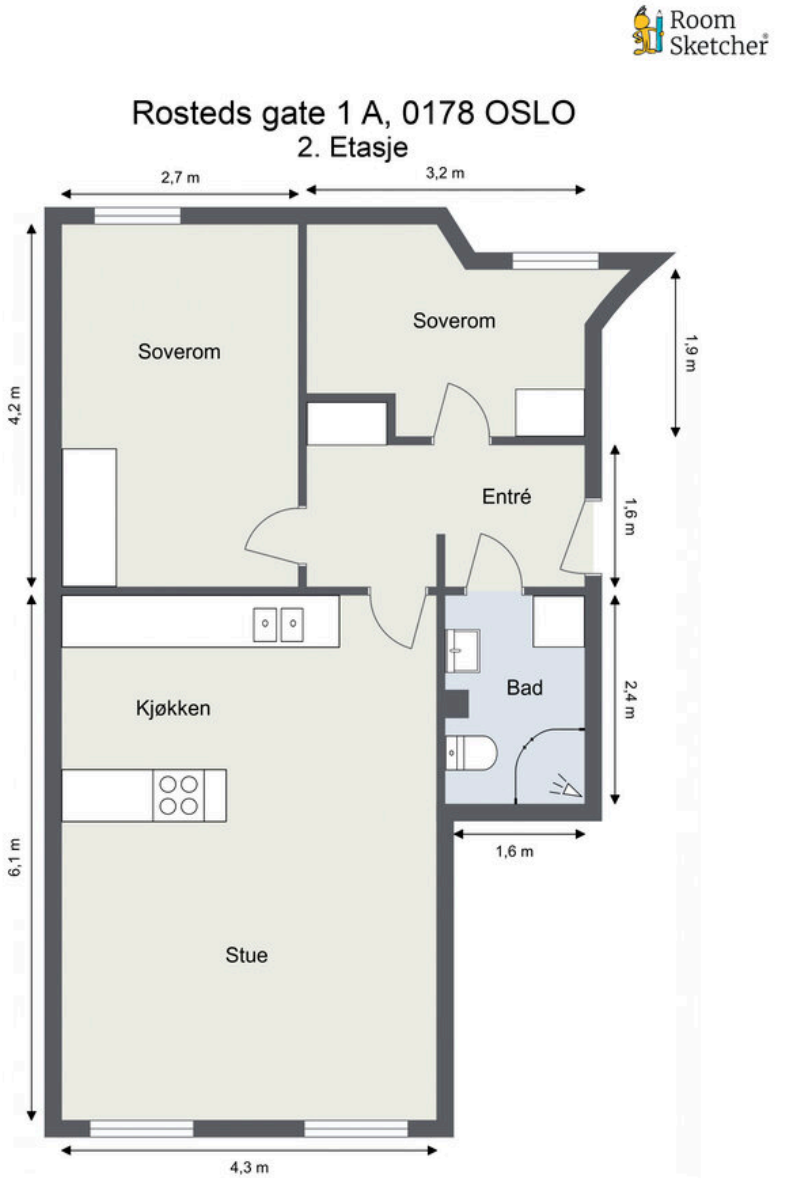
Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken
Total BRA: 58 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet
















Electrolux


































1
1




Stryk Jernet
KunstSkole


MATHALLEN OSLO
GUTTA
PÅ HAUGEN



Informasjon

Rosteds gate 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0077/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rosteds gate 1A, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 559, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sondre Olai Roald

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 856 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken
Total BRA: 58 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 3 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

Stue/kjøkken, entré/gang, to soverom og bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:
- Nytt kjøkken fra Sigdal i 2020
- Nytt laminatgulv fra Berry Alloc i 2020 (stue, kjøkken, gang)
- Ny sentralavtrekk montert i 2022
- Nye spotter i tak – kjøkken, entre og bad 2020
- Nytt listverk og maling stue og gang 2020

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?
- Nei, leiligheten ble totalrenovert i 2007, men jeg kjenner ikke til mer enn det.

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. I mitt eie: Skiftet kjøkken og gjort overflateoppussing på stue og gang.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Ingeniør Service AS Skiftet ventilasjonsaggregat vinteren 2023. Ventilasjonskanalene i leiligheten ble også rengjort i den sammenheng.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Ja. Har vært noe mindre forekomst av svartsopp på silikonfuge mellom vegg og gulv i dusjhjørnet, bak nedslagsfelt.

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)
- Ja. Var oversvømmelse i felleskjeller noen år tilbake. Usikker på hva årsaken til dette var.

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, det har vært observert mus/rotter i kjelleren til Rosteds Gate 1B, som er tilknyttet kjeller i 1A.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

UTVENDIG
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med pussede malte flater. Etasjeskillere i trekonstruksjon.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt
utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en
oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad oppgradert i regi av sameiet i 2007. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Det er plastsluk og membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og skillevegger.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Iht. sameiets hjemmeside skal det ved langtidsleie søkes styret først.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Se fullstendig energiattest fra tidligere eier som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på:
6800 kWh i 2023
7800 kWh i 2024

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 550,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, vaktmestertjeneste, renhold i fellesareal, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 3.798,– pr. md.
Internett kr 359,– pr. md.
Vedlikeholdsfond kr 393,– pr. md.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 344 637,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 378 547,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rostedsgate 1 og 3, orgnr. 993209864

Om sameiet

Sameiet Rostedsgate 1 og 3, org. nr. 993 209 864, består av 8 seksjoner.

Forretningsfører er Solibo AS.
Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3
Vaktmestertjeneste gjennom Espen Lie Eiendoms Service.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiets økonomi og planlagte endringer:
Sameiet har nylig tatt opp et lån på ca. 450.000 kroner, som vil påvirke fellesgjeld og dermed de månedlige felleskostnadene. Fordelingen av lånet vil skje etter

eierbrøk, men det er foreløpig ikke vedtatt noen endringer i felleskostnadene. I tillegg er det planlagt arbeid på fasaden, ventilasjon og VVS, men prosjektene er ikke vedtatt eller prosjektert enda, og det er usikkert når de vil bli gjennomført.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr 53 151,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets økonomi og planlagte endringer:
Sameiet har nylig tatt opp et lån på ca. 450.000 kroner, som vil påvirke fellesgjeld og dermed de månedlige felleskostnadene. Fordelingen av lånet vil skje etter eierbrøk, men det er foreløpig ikke vedtatt noen endringer i felleskostnadene. I tillegg er det planlagt arbeid på fasaden, ventilasjon og VVS, men prosjektene er ikke vedtatt eller prosjektert enda, og det er usikkert når de vil bli gjennomført.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt med kullgrill på verandaene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det tillates ikke katte og hundehold uten skriftlig tillatelse uten styret. Slik tillatelse gir fortrinnsvis i tilfeller hvor det dreier seg om politihunder, sanitetshunder og ledsagerhunder for blinde, og da på visse forpliktende betingelser.
Andelseiere som har hund eller kan må søke styret om lov til fortsatt å holde hund/katt ved ny anskaffelse. Lufting av hund/katt må foregå utenfor sameiets eiendom. Det er båndtvang på eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79228959

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 403 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt til fellesvisning.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her på Fredensborg bor du i rolige omgivelser, men har samtidig tilgang til alt du måtte trenge like utenfor døren din. Dette er vel det man kaller å bo midt i

smørøyet!

Rossteds gate 1 A har en fantastisk beliggenhet på Fredensborg, i en rolig og tilbaketrukket sidegate, samtidig som du har byens puls og utvalg like rundt hjørnet. Området rundt Vulkan har gjennom flere år blitt utviklet og fornyet. Området ble ferdigstilt i 2012 med restauranter, butikker og den populære Mathallen, og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Pirr ganen på Taco Republica og dans natten igjennom til fengende rytmer på Blå eller Bar Vulkan! Med det pulserende storbylivet like utenfor døra, er de gode opplevelsene aldri langt unna. Fra Rosteds gate har du gangavstand til utepils på Grünerløkka, konserter på Rockefeller eller i kulturkirken Jacob, et mangfold av restauranter og kaféer, shopping i Karl Johan, Oslo City og Byporten, og ellers alt Oslo sentrum har å by på.

De velrenommerte restaurantene Klosteret og Chez Colin ligger like utenfor døren og har en helt spesiell atmosfære. Gourmetmat finner du på Arakataka nedi gata, vennegjengen finner du rundt Shuffleboardet på Tilt. Ikke minst har du nærmest direkte tilgang til Torggata, en av Oslos mest trendy gater om dagen. Torggata har gjennomgått en vesentlig ombygging de siste årene med brostein / kombinert sykkel og gågate. Her finner du blant annet populære Wunderburger og Crow bar & Bryggeri. Prøv spennende peruansk mat på Piscoteket, ta med deg deilig meksikansk takeaway på Freddy Fuego, eller nyt en kopp kaffe på benken i gata.

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Nærmeste holdeplass for buss ligger i Møllergata og for trikk i Hausmannsgate, hvor blant annet 30 og 31-bussen, trikk nr. 11, 12 og 17 passerer. Har du lakenskrekk vil du ha stor glede av at 31-bussen kjører døgnet rundt. Lengre ned ligger Jernbanetorget - Oslos største knutepunkt for kollektivtransport. Samtlige t-banelinjer har holdeplass her, i tillegg til buss, trikk og tog.

Mulighetene for rekreasjon i grønne, avslappende omgivelser er også fullt til stede. Gangveien langs Akerselva strekker seg fra Oslo sentrum opp til friluftsparadiset Maridalen. En tur langs elva på en vakker sommerdag er ren terapi for kropp og sjel! Det er lov å belønne seg selv med vaffel og en kopp kaffe på kaféen i Hønse-Lovisas lille røde hus.
Ellers finner du noen av hovedstadens populære parker i nærheten, som Hammersborgparken, St.hanshaugen og Kubaparken. Botanisk Hage og Sofienbergparken er også innen kort rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for fasadeendring datert 1899 og innredning av wc datert 1935.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av boligblokk datert 2008. Det

foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2017.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3785 "Rosted nord kvartalet" (vedtatt 2000), hvor området er regulert til boligformål med mulighet for publikumsrettet næring i 1. etasje samt felles gårdsrom til lek og opphold. Bebyggelsen skal tilpasses strøkets særpreg.

I tillegg gjelder KDP-17 (Kommunedelplan for torg og møteplasser), som setter overordnede rammer for hvordan byens uterom utvikles – med vekt på tilgjengelighet, universell utforming og bevaring av kulturmiljø.

Det pågår enkelte mindre byggesaker i nærområdet, hovedsakelig knyttet til rehabilitering, utskifting av vinduer, innredning av loft og etablering av balkonger. Dette er typiske oppgraderinger i indre by, og det er ikke planlagt større utbygginger som endrer bomiljøet i området.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Hausmannskvartalet er foreslått omformet til et byøkologisk kulturkvartal, og selv om reguleringer for riving av Hausmanns gate 40 og 42 eksisterer, har ingen tiltak blitt gjennomført. Salget av huset i 2021 skjedde med respekt for dagens beboere, og området fremstår fortsatt fredelig og uendret.

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:

301/208/559/1:
15.05.1877 - Dokumentnr: 923622 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:559

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1924 - Dokumentnr: 993883 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:559
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2005 - Dokumentnr: 19758 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394
Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/
Direktøren for Bolig- og Eiendomsmetaten.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:559
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2005 - Dokumentnr: 25261 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:559
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2025 - Dokumentnr: 849811 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.06.2008 - Dokumentnr: 520800 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/822

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

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:
Fast provisjon: kr. 31 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 122 489,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2025

Ansvarlig megler

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rosteds gate 1A

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roald, Sondre Olai	9578-5993-4-3694546	2025-08-05 14:25:17

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
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
64-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rosteds gate 1A, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Sondre Olai Roald

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2016

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: 79228959
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ble totalrenovert i 2007, men jeg kjenner ikke til mer enn det.

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: I mitt eie: Skiftet kjøkken og gjort overflateoppussing på stue og gang

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Service AS Skiftet ventilasjonsaggregat vinteren 2023. Ventilasjonskanalene i leiligheten ble også rengjort i den sammenheng.

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: Har vært noe mindre forekomst av svartsopp på silikonfuge mellom vegg og gulv i dusjhjørnet, bak nedslagsfelt.

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)
Ja

Beskriv: Var oversvømmelse i felleskjeller noen år tilbake. Usikker på hva årsaken til dette var.

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

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

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

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

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: Det har vært observert mus/rotter i kjelleren til Rosteds Gate 1B, som er tilknyttet kjeller i 1A.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Takstrapport i forbindelse med salg 2025

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? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2016. Har ikke kontrollert at arealet stemmer.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roald, Sondre Olai	**2025-08-05**

Identifikasjon

bankID Roald, Sondre Olai

Signicat

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Rostedsgate 1 og 3
22. mai 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Rostedgate 1 og 3

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 22.05.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: I bakården

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

Ingen innmeldte saker

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg:	2025
Styremedlem	Pernille Thorsen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 79228959

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret opplever et økende vedlikeholdsbehov som i hovedsak knytter seg til vann og skader i betong etc. Det må påregnes økte kostnader for drift og vedlikehold de kommende årene. Sameiet har avholdt dugnad og oppfordrer alle beboere til å ta vare på bakgården vår.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

Orgnr: 993 209 864

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**251 679**	**304 830**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-77 982	-53 151
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-77 982**	**-53 151**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**173 697**	**251 679**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	219 746	314 026
Kortsiktig gjeld	46 048	62 347
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**173 697**	**251 679**

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		20 458	21 917
Forskuddsbetalte kostnader	10	65 951	34 764
Bankinnskudd		133 337	257 345
SUM OMLØPSMIDLER		**219 746**	**314 026**
SUM EIENDELER		**219 746**	**314 026**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	173 697	251 679
SUM EGENKAPITAL		**173 697**	**251 679**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 761	58 169
Skyldige offentlige avgifter	11	3 287	3 087
Annen påløpt kostnad		0	1 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 048**	**62 347**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**219 746**	**314 026**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		911 076	828 204	911 100	984 000
Annen driftsrelatert inntekt	2	194 280	194 280	208 300	202 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 105 356**	**1 022 484**	**1 119 400**	**1 186 560**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 044	4 898	9 200	9 200
Styrehonorar/Lønn	4	64 145	34 736	64 736	65 000
Forsikring		72 341	75 093	80 700	94 320
Forretningsførsel		70 783	77 268	82 100	73 320
Revisjon		11 845	7 725	7 800	7 800
Kommunale avgifter		242 613	209 504	232 120	282 600
Energi/fyring		208 446	252 006	254 300	234 480
Kabel-TV/internett		95 713	90 475	96 120	99 000
Vedlikehold	5	191 741	96 324	86 900	93 120
Vaktmestertjenester		75 000	78 421	85 400	77 640
Renhold	6	56 940	54 360	57 200	59 040
Andre driftskostnader	7	98 157	101 936	42 800	52 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 196 769**	**1 082 745**	**1 099 376**	**1 147 720**
DRIFTSRESULTAT		**-91 413**	**-60 261**	**20 024**	**38 840**
Finansinntekter	8	13 431	7 110	5 000	7 920
Finanskostnader		0	0	0	25 680
RESULTAT FINANSPOSTER		**-13 431**	**-7 110**	**-5 000**	**17 760**
Resultat		**-77 982**	**-53 151**	**25 024**	**21 080**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-77 982	-53 151		
SUM DISPONERING		**-77 982**	**-53 151**		

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2024
Kabel-TV/Internett	90 804
Vedlikeholdsfond	103 476
Sum annen driftsinntekt	**194 280**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 044.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 64 145.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	40 600
Vedlikehold VVS	49 813
Vedlikehold elektro	12 798
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	61 366
Dører og porter	27 164
Sum vedlikehold	**191 741**

NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	7 395
Renhold	49 545
Sum renhold	**56 940**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 500
Driftsmaterialer	2 297
Lyspærer og sikringer	3 375
Vaktmestertjenester tillegg	1 188
Annen fremmed tjeneste	49 165
Servicekostnad	8 802
Øredifferanser	-11
Bank og kortgebyrer	9 342
Annen kostnad	17 500
Konstaterte tap på fordringer	0
Sum andre driftskostnader	**98 157**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	5 581
Kundeutbytte forsikring	7 850
Sum finansinntekter	**13 431**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	251 679
Overført til/fra egenkapital	-77 982
Opptjent egenkapital 31.12	**173 697**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 086
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	8 010
Andre forskuddsbetalte kostnader	41 855
Sum forskuddsbetalte kostnader	**65 951**

NOTE 11 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	2 349
Skyldig arbeidsgiveravgift	938
Sum skyldig offentlige avgifter	**3 287**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSTEDSGATE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsreqnskapet til SAMEIET ROSTEDSGATE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DRQZE-EJDEE-ZZWN-7JKES-SYT5I-8PQDO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 65000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og sameiet har i dag ekstern styreleder. Styret oppfordrer interne kandidatere til å melde seg. Om ønskelig kan nårværende styrelder ta gjenvalg for 2 år. Kostnadare knyttet til ekstern styreleder vil grunnet økt vedlikeholdsbehov være 70.000 p.r. år og honorar utbetales månedlig i styreperioden.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styret har i site periode bestått av to personer. I følge vedtektene skal styret bestå av 1 til 3 personer. Nåværende styremedlemmen Pernille Thorsen har utrykt at hun ønsker å stille til gjenvalg.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I ROSTEDSGATE 1 OG 3

Møtedato:	torsdag, 22. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Bakgården

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Per Christian Larsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Pernille Thorsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
4 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 4 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 65. 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Per Christian Larsen ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer
Pernille Thorsen ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.
Mari Frostad Tranø ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

Valg av varamedlemmer
Marie Celine Jørgensen ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Pernille Thorsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Mari Frostad Tranø	På valg: 2027
Varamedlem:	Marie Celine Jørgensen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent. Ved valg av ekstern styreleder utbetales hans styrehonorar, 70.000 forskuddsvis og månedlig i perioden han fungerer som styreleder.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Per Christian Larsen

Protokollvitne:
Pernille Thorsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET ROSTEDSGATE 1 OG 3 Norge

Signert med E-signere — *23-05-2025 08:40:00 UTC*

Undertegner — Dato

Per Christian Larsen
pcl@thegoodcompany.no
+4790786329

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.60.67

Signert med E-signere — *24-05-2025 08:18:36 UTC*

Undertegner — Dato

Pernille Thorsen
pernil0810@hotmail.com
+4791179212

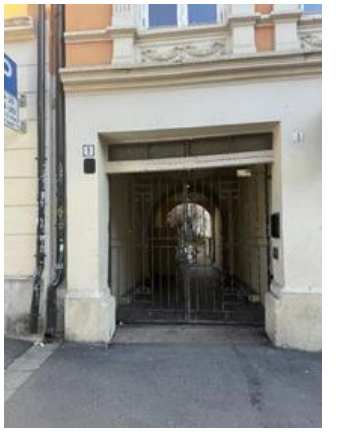
Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.230.136.18

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 559, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 25.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1802 **Referansenummer:** VX1711

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 559
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med pussede malte flater. Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad oppgradert i regi av sameiet i 2007.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og skillevegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

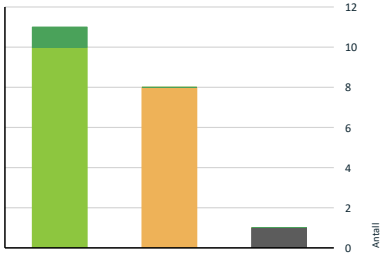
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 559
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1890

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bygget totalrenovert i 2007 i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er vegger og tak i stue og entre/gang overflatebehandlet i 2021.
Ifølge eier er laminatgulv i stue og entre/gang fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist hakk/sår på parkettgulv på 2 stk. soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak kan påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 1 stk. soverom.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad oppgradert i regi av sameiet i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og skillevegger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier sender bilde.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 559
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

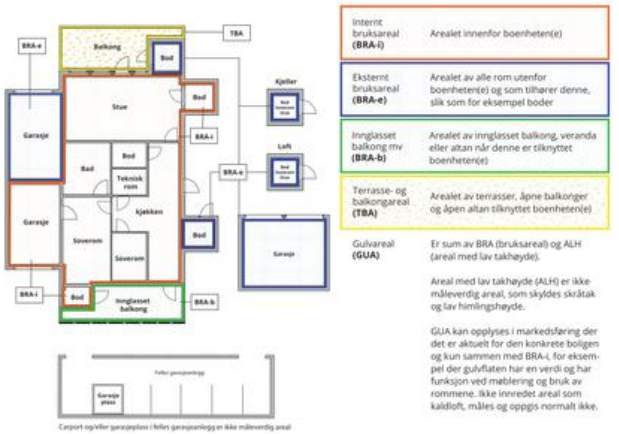
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 559
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	58			58	
Kjeller		3		3	
SUM	**58**	**3**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Sondre Olai Roald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	559		1	400 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Rosteds gate 1 A

Hjemmelshaver
Roald Sondre Olai

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
El-sjekk			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 559
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rosteds gate 1 A, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 559
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

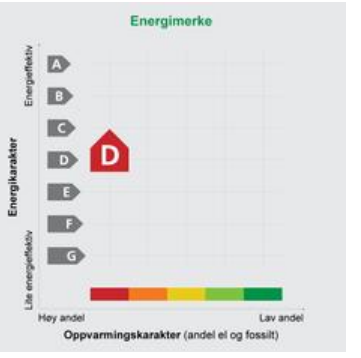
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VX1711

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Rosteds gate 1 A
Postnr	0178
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	559
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80480598
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2016-655777
Dato	17.04.2016



Eier	Richard Grunnvåg
Innmeldt av	Richard Grunnvåg

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosteds gate 1 A
Postnr/Sted: 0178 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 17.04.2016 23:28:30
Energimerkenummer: A2016-655777
Ansvarlig for energiattesten: Richard Grunnvåg
Energimerking er utført av: Richard Grunnvåg

Gnr: 208
Bnr: 559
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 80480598

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

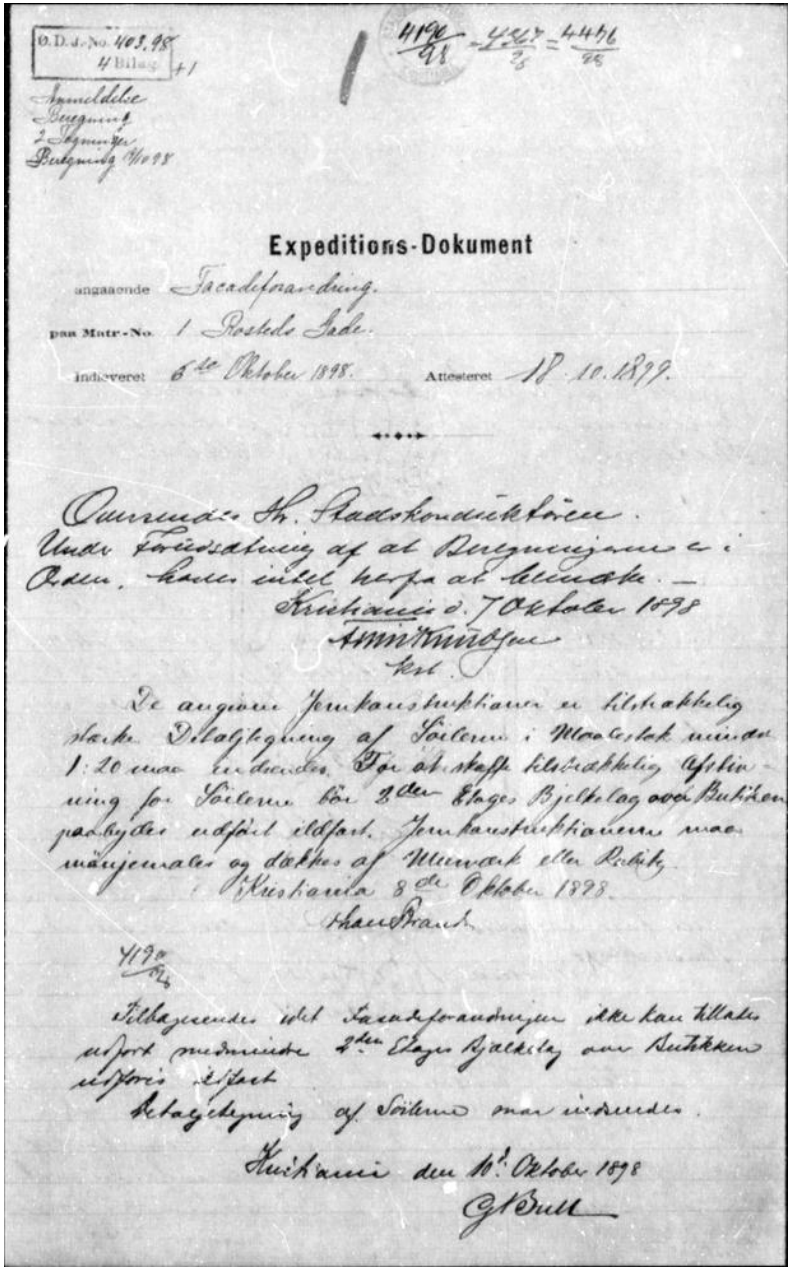
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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



Ø.D.J.-No. 403.98
4 Bilag +1

Anmeldelse
Tegninger
2 Tegninger
Bestemmelse 4/11 98

4190/98 – 4447/98 = 4446/98

Expeditions-Dokument

angaaende Facadeforandring.

paa Matr.-No. 1 Postels Gade.

indleveret 6te Oktober 1898. Attesteret 18. 10. 1899.

Overmester Hr. Stadskondukteuren.
Under Foreløbig af at Bestemmelserne i Anden, kunne intet herfra at bemærke. –
Kristiania d. 7 Oktober 1898
Arnt Mundsen
Kst.

De angivne Jernkonstruktioner er tilstrækkelig stærke. Beklædningen af Søilerne i Maalestok mindre 1:20 maa forbydes. For at skaffe tilstrækkelig Afstivning for Søilerne bør 2den Etages Bjælkelag over Butikken paabydes udført ildfast. Jernkonstruktionerne maa malejeres og dækkes af Murværk eller Pudsk.
Kristiania 8de Oktober 1898.
Thaulow Brandt

4190/98

Tilbagesendes idet Facadeforandringen ikke kan tillades udført medmindre 2den Etages Bjælkelag over Butikken ligeledes istedet
Beklædningen af Søilerne maa indrømmes.
Kristiania den 10. Oktober 1898
G. J. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. Ark. Per Oddvar Nyheim
Elisenbergveien 32
0265 OSLO

KOPI

Dato: 20082008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200504150-77 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 1	Eiendom:	208/559/0/0
Tiltakshaver:	Mahmood Eiendom AS v/ Tariq Mahmood	Adresse:	Grenseveien 73, 0663 OSLO
Søker:	Siv. Ark. Per Oddvar Nyheim	Adresse:	Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ROSTEDS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Volden - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Anmeldelse
2. Tegn.
1. Arbv. etkl

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 3320 1934 OSLO

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. for W.C
på matr.-nr. 1 Rostedsgade
Innlevert 19 desbr 1934 Attestert
Ferdig attestert 22.5.1935

Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 19. desbr. 1934
V
A. Lillland

GM/VW.
Ad: 1 Rostedsgate, jnr. 1824/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for 2 W.C. rum beliggende mot trappehuset, må opvarmes. Oplegg I, bl. 1, må isoleres.

Oslo helseråd den 27. desember 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.: V
27 DEC. 1934

Axel Strøm

N.d. til underretning
Oslo 29/12-34
Ekspedisjonen.

V.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 16.10.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201703142-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROSTEDS GATE 1 A-B	Eiendom:	208/559/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Rostedsgt 1-3	Adresse:	Rostedsgt 1 A-B, 0178 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Rosteds gate 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltaket med tre balkonger på gårdsfasaden, mottatt 10.10.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703142			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje	B1660-02	01.02.2017	1/15
Snitt	B1660-04	01.02.2017	1/16
Fasader	B1660-03	16.12.2016	1/17
Situasjonsplan	D1	26.01.2017	4/3
Plan 2	B1660-01	01.02.2017	4/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2017 av:

Erland Per Volden - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder
Kopi til: Sameiet Rostedsgt 1-3, heidi.k.olsen@gmail.com

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Nordvik Grünerløkka
E-post: e.myren@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Rostedsgate 1**

10.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.04.2025

Boligselskap:	Sameiet Rostedsgate 1
Organisasjonsnr:	993 209 864
Gnr./bnr:	208 / 559
Eier(e):	Sondre Olai Roald
Seksjons-/andelsnr:	1
Adresse:	Rosteds gate 1A, 0178 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 79228959
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.798,– pr. md.
Internett	kr 359,– pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 393,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 4.550,– pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	10179	2133

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ORDENSREGLER
FOR
Rostedsgt 1-3

§ 1.
Alle seksjonseierne må i gjensidig forståelse søke å opprettholde ro og orden i og omkring komplekset.

Det henstilles til foreldre å føre best mulig tilsyn med sine barn slik at disse ikke anretter skade på sameiets eiendom eller sjenerer andre leieboere.

§ 2.
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk.

Radio og Tv må brukes hensynsfullt, særlig etter kl. 22.00.
Spesielt bør hensyn vises i sommertiden når balkongdører eller vinduer står åpne.
Det er ikke tillatt med banking, boring eller pigging på Søndager, helligdager og høytidsdager eller etter kl. 22.00 på hverdager og lørdager.

§ 3.
Inngangsdøren skal være låst etter kl. 22.00.
Alle seksjonseierne har plikt og låse ytterdører ved hjemkomst og etter gjester som går etter kl. 22.00.

§ 4.
Lek må ikke foregå i trappeoppganger eller i kjelleren.
Kjellerdører skal til enhver tid være låst.

§ 5.
Vær varsom slik at det ved lek ikke anrettes skade på gjerder, beplantninger og lignende.
Fotballsparking er ikke tillatt.

§ 6.
Sykler ,barnevogner ,sparkstøttinger og lignende må ikke hensettes i trappeoppganger eller slik at de hindrer trafikk i gangvei etc.

§ 7.
Sang og musikkundervisning skal ikke drives uten styrets tillatelse.

§ 8.
De enkelte eier står overfor sameiet ansvarlige for enhver skade som han eller hans husstand, eventuelt framleietaker, måtte påføre innvendige og utvendige felles anlegg med forsett eller uaktsomhet.
Oppståtte skader skal meldes straks til styret.

§ 9.
Sameiets styre har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelser og takster.

§ 10.
Alle skal vise hensyn til de som bor under eller over deg.
Det er ikke tillatt å riste elle banke tepper, sengetøy og lignende på balkonger eller fra vinduer.

§ 11.
Tøy må kun henges til tørk på de oppsatte tørkestativer.
Dersom småvask henges ut til tørk på balkongen, må dette henges under rekkverkets høyde. Imidlertid kan lufting av klær tillates over kortere tid (noen timer).
Tøy må ikke under noen omstendigheter henge ute søndag og helligdager samt 1. og 17. mai.

§ 12.
Trappeoppganger vaskes til vanlig en gang i uken, dog oftere hvis dette er påkrevd i søletiden.

§ 13.
Det tillates ikke katte og hundehold uten skriftlig tillatelse fra styret.
Slik tillatelse gis fortrinnvis i tilfeller hvor det dreier seg om politihunder, sanitetshunder og ledsagerhunder for blinde, og da på visse forpliktende betingelser.
Andelseiere som har hund eller katt må søke styret om lov til fortsatt å holde hund/katt ved ny anskaffelse. Lufting av hund/katt må foregå utenfor borettslagets eiendom. Det er båndtvang på borettslagets eiendom.

§ 14.
Det er strengt forbudt å bruke kullgrill på verandaene. Grilling på verandaer kan være til sjenanse for naboer og bør fortrinnsvis foregå på sameiets fellesarealer.

§ 15.
Eventuelle klager skal seksjonseier framføre skriftlig til styret eller eventuelt til de av styrets valgte tillitsmenn for hver oppgang.

§ 16.
Sameiets styre har anledning til å tilpasse ordensreglene hvor forhold skulle tilsi at dette er nødvendig. Dette må først forelegges og godkjennes av generalforsamlingen.

§ 17.
Hvis hver og en av beboerne innretter seg etter ordensreglene og til enhver tid tar tilbørlig hensyn til naboene, vil dette komme alle til gode i form av hyggelige og trivelige forhold i Rostedsgt 1-3

Ordensreglene er vedtatt på stiftelsesmøte 24/06-08

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ROSTEDSGATE 1 OG 3

Møtedato:	torsdag, 14. mars 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	I bakgården

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Per Christian Larsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Fredrik Dalen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
5 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 5 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 65.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer
Fredrik Dalen ble valgt som styremedlem for 2 år

Fredrik Dalen trakk sitt kandidatur.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Christian Larsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Pernille Thorsen	På valg: 2025

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Per Christian Larsen

Protokollvitne:

Fredrik Dalen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Serine Nergård
serine.nergaard@solibo.no

Leveransekanal: E-post

FREDRIK DALEN Norge

Signert med E-signere — *22-03-2024 10:55:21 UTC*

Fredrik Dalen — Dato
fredal@hotmail.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.156.97.21

PER CHRISTIAN LARSEN Norge

Signert med E-signere — *22-03-2024 12:03:52 UTC*

Per Christian Larsen — Dato
pcl@thegoodcompany.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.193.210

SAMEIET ROSTEDSGATE 1 , GNR 208-559

VEDTEKTER

§1. Sameiets navn er Sameiet Rostedsgate 1.
Sameiet består av 15 seksjoner på eiendommer gnr 208-559 .
Sameiet registreres i fortaksregisteret.

§ 2, Formålet med dannelsen av sameiet er å:
- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3. Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.
Sameierbrøken er fastsatt etter seksjonens innbyrdes areal.

§ 4. Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meldes forretningsfører for registrering.

Sameiets fellesareal disponeres i felleskap. Bruken skjer i henhold til husordensregler som behandles og endres sammen med og etter samme regler som vedtektene.

Sameiet forbeholder panterett i hver seksjon overensstemmende med reglene i eierseksjonsloven § 25.

§ 5. Sameiet øverste myndighet er sameiemøte. Styret innkaller skriftlig til ordinære sameiemøte(årsmøte) med minst 14 dagers varsel.

Årsmøte holdes innen utgangen av juni måned.
Forslag som ønskes behandlet på sameiermøte, må sendes styret senest 1 uke etter innkalling. For sent innkomne behandles på neste sameiemøte.

For at forslag som nevnt under § 9,3. og 4.ledd i vedtektene skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i saksdokumentene.

§ 6. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte med minst3- tre - dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7. I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1- en – stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som er myndig. Ingen kan ha mer enn 1 – en – fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8. På ordinært sameiemøte skal behandles:
- Årsberetning fra styret.
- Godkjennelse av årsregnskapet.
- Valg av styre og vararepresentanter
- Valg av revisor
- Andre saker som nevnt i innkallingen.

§ 9. Sameiemøte ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøte. Protokollen skal underskrives av leder og av medundertegner. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffesmed alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Vedtektsendringer
2. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanligforvaltning eller vedlikehold.
3. Omgjøringer av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
6. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo – eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige utgiftene.
7. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12.

Det kreves enstemmighet blant de stemmeberettigede til vedtak om:
1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter.

§ 10 Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiemøte om rettshandel overfor selg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling ovenfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtidig personlig eller økonomisk særinteresse i saker.

§ 11 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameier på sameiemøte et styre på 1-3 medlemmer med 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær valgt møteleder.

§ 12 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem , fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i felleskap.

Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

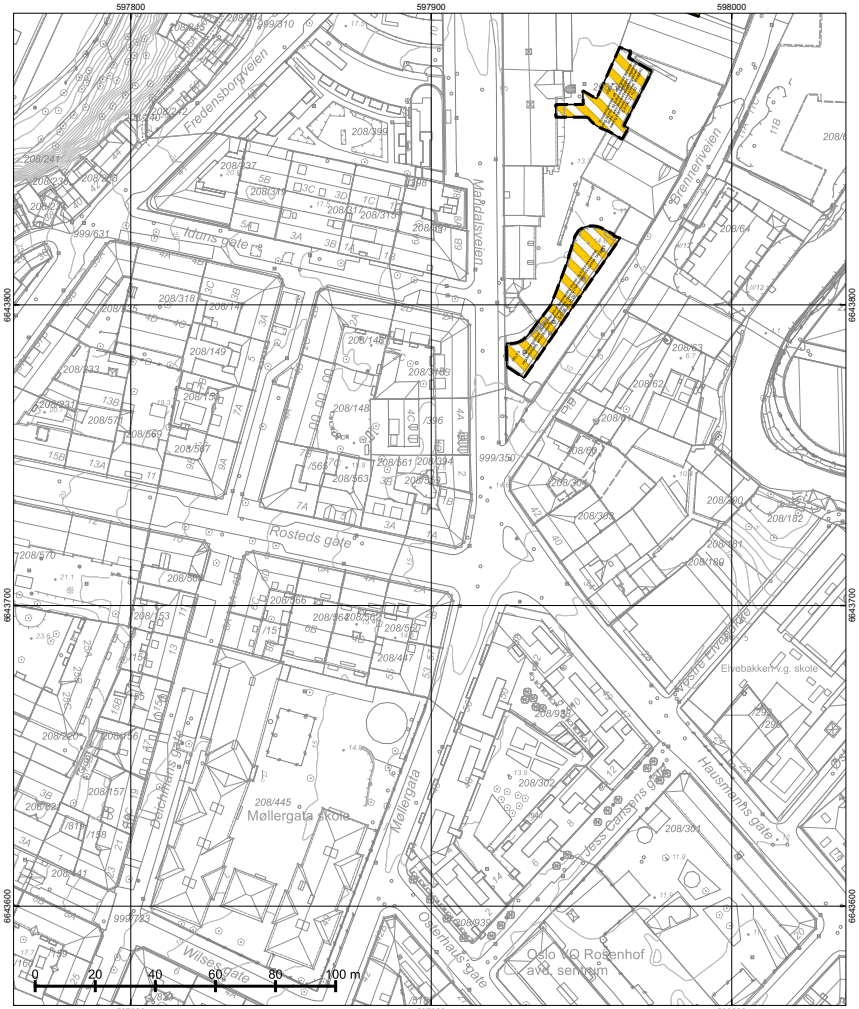
§ 13 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende har en fremtidig personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet jfr. Eierseksjonens § 44 og 45.

§ 15 Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameie og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 16 Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret fastsetter a konto beløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Oslo 24.06.08.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

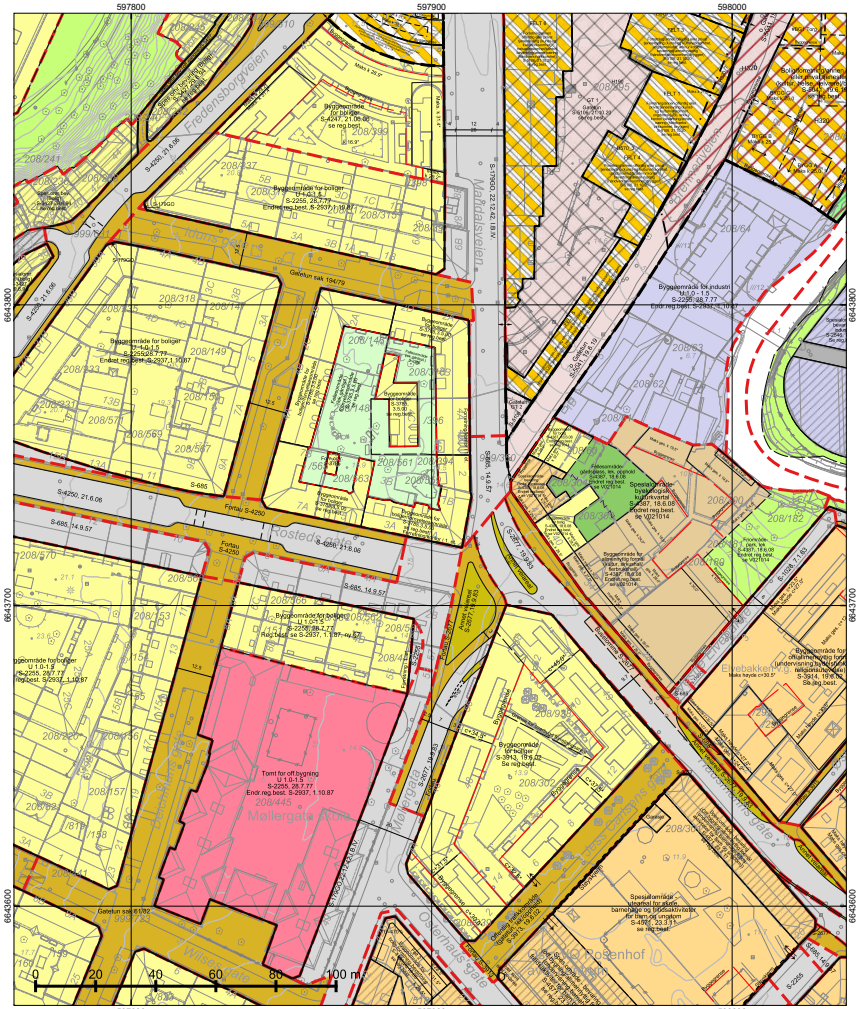
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141118/ 86509730
Deres ref.: 43234/ EMYN@MSNOP
Adresse: ROSTEDS GATE 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/559

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: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141118/ 86509730
Deres ref.: 43234/ EMYN@MSNOP
Adresse: ROSTEDS GATE 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/559

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

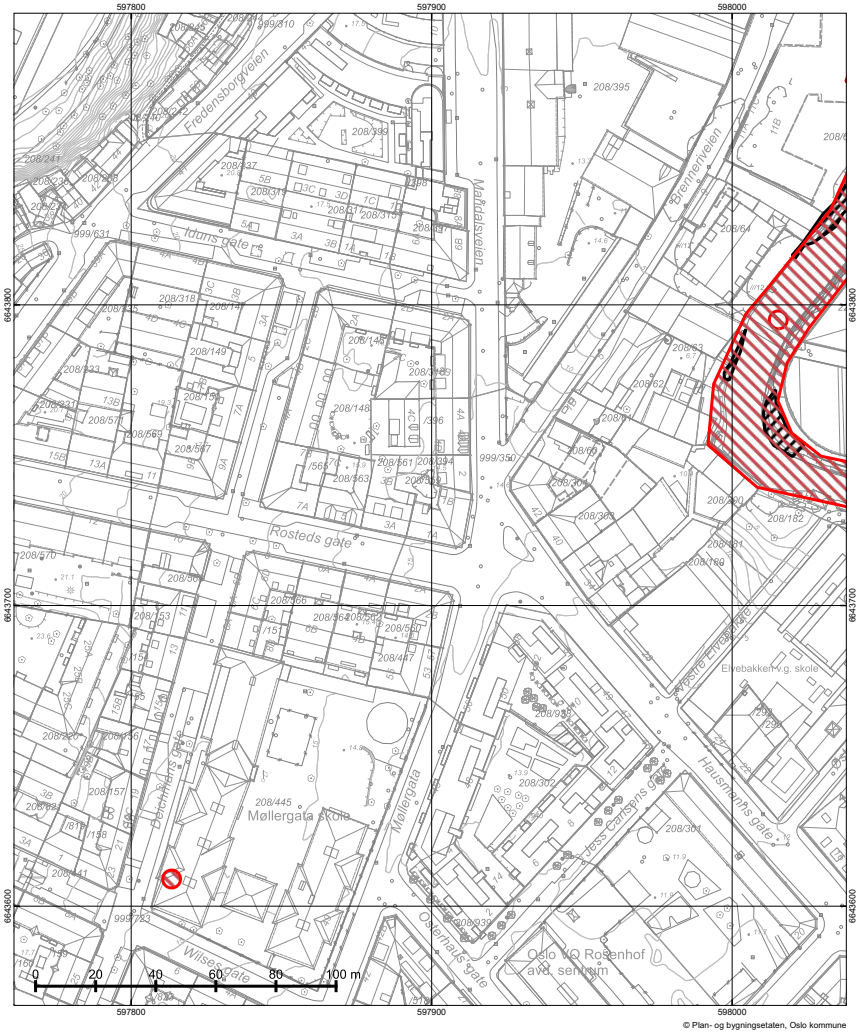
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- O Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

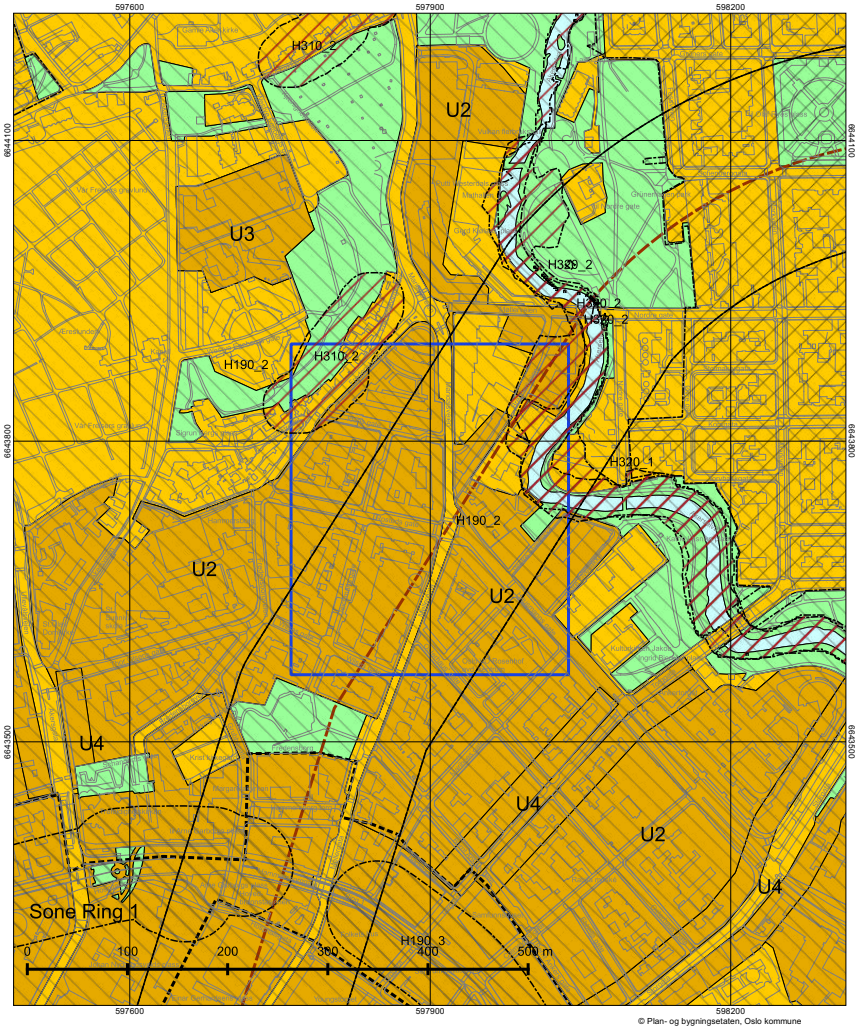
Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141118/ 86509730
Deres ref.: 43234/ EMYN@MSNOP
Adresse: ROSTEDS GATE 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/559

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



Oslo

Dato: 10.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141118/86509730
Deres ref.: 43234/ EMYN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Myren Ynnesdal
ROSTEDS GATE 1A

Dato: 10.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509730
8444379

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 559

Vi viser til bestilling av 20250410 for ROSTEDS GATE 1A.

GNR. 208 BNR. 559

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.05.1877.

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

403 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

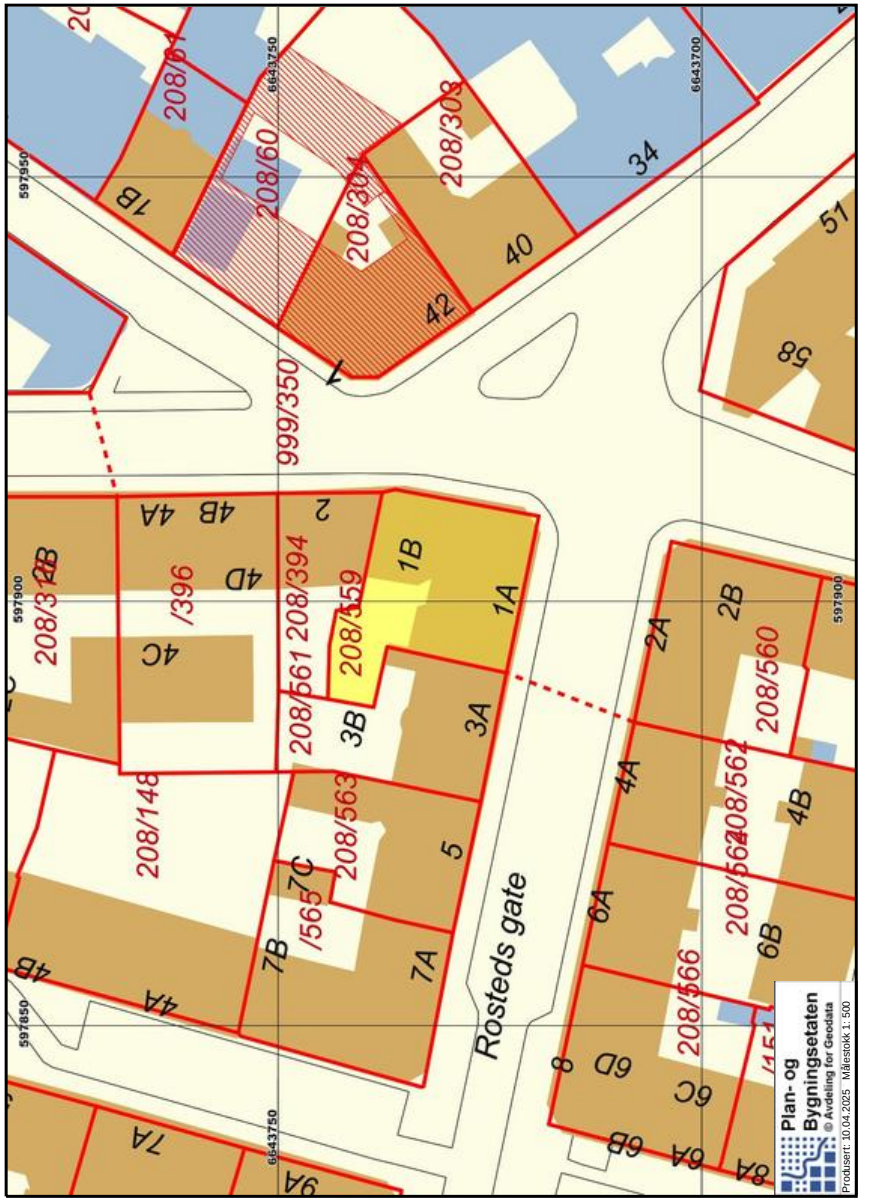
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

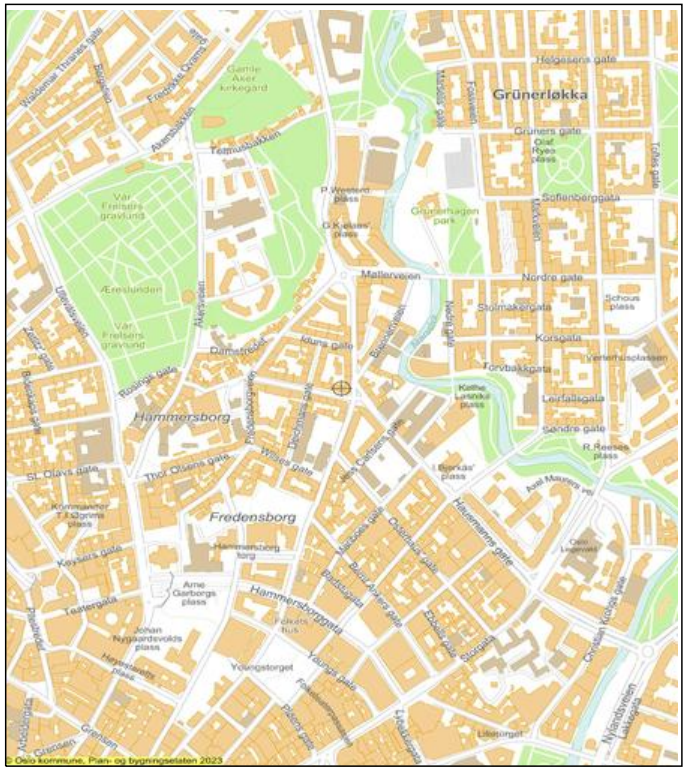
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Rosteds gate 1 A
Gnr bnr : 208 / 559

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Møllergata


Grünerløkka
Hammersborg
Fredensborg
Grünerhagen park
Youngstorget
Hammersborg torg
Hammersborggata
Møllerveien
Nordre gate
Sofienbergparken
Sofienberggata
Helgesens gate
Grüners gate
Tøyen gate
Schous plass
Korsgata
Leirfallsgata
Søndre gate
Rosings gate
St. Olavs gate
Thor Olsens gate
Keysers gate
Tostegata
Arne Garborgs plass
Johan Nygaardsvolds plass
Hegdehaugsveien
Ullevålsveien
Ærebunden
Vår Frelsers gravlund
Gamle Aker kirkegård
Fredrik Stangs gate
Waldemar Thranes gate
Rosenkrantz' gate
Akersbakken
Tullinløkka
Parkveien
Kirkeveien
Bjerkas' plass
Axel Maurers vei
Heimdalsgata
Olaf Ryes plass
P.K. Wessels plass
Kathe Lærums plass
R. Reeses plass
Kommandør T. Krügers plass
Nylandsveien
Lilleborg
Lilletorget
Grønlia
Akebakken
Sandakerveien
Ullevålsveien
Kjølv Egelands gate
Rosings gate
Dalsbergstien
Ullevålsveien
Kjølv Egelands gate
Rosenkrantz' gate
Dalsbergstien
Thorvald Meyers gate
Wergelandsveien
Torvbakkgata
Vahlsgate
Pilestredet
Pilestredet park
Ydalir
Ydalir park
Ydalir
Ydalir park
Ydalir
Ydalir

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr
00045459

Dato
27.08.2025

Bestiller
Emilie Myren
Ynnesdal

Om dokumentet

Ident
2008/520800/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	559		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
911274892	Oslo Eiendomssenter AS		1/1

Doknr: 520800 Tinglyst: 25.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	58		11	B	48		21				31			
2	B	38		12	B	37		22				32			
3	B	43		13	B	45		23				33			
4	B	33		14	B	31		24				34			
5	B	32		15	N	253	B	25				35			
6	B	58		16				26				36			
7	B	38		17				27				37			
8	B	43		18				28				38			
9	B	33		19				29				39			
10	B	32		20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 822 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

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

Signaturer

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

TARIQ MAHMOOD FOR OSLO EIENDOMSSENTER AS

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 31/5-07		FOR OSLO EIENDOMSSENTER A/S TARJE MAHMOOD	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

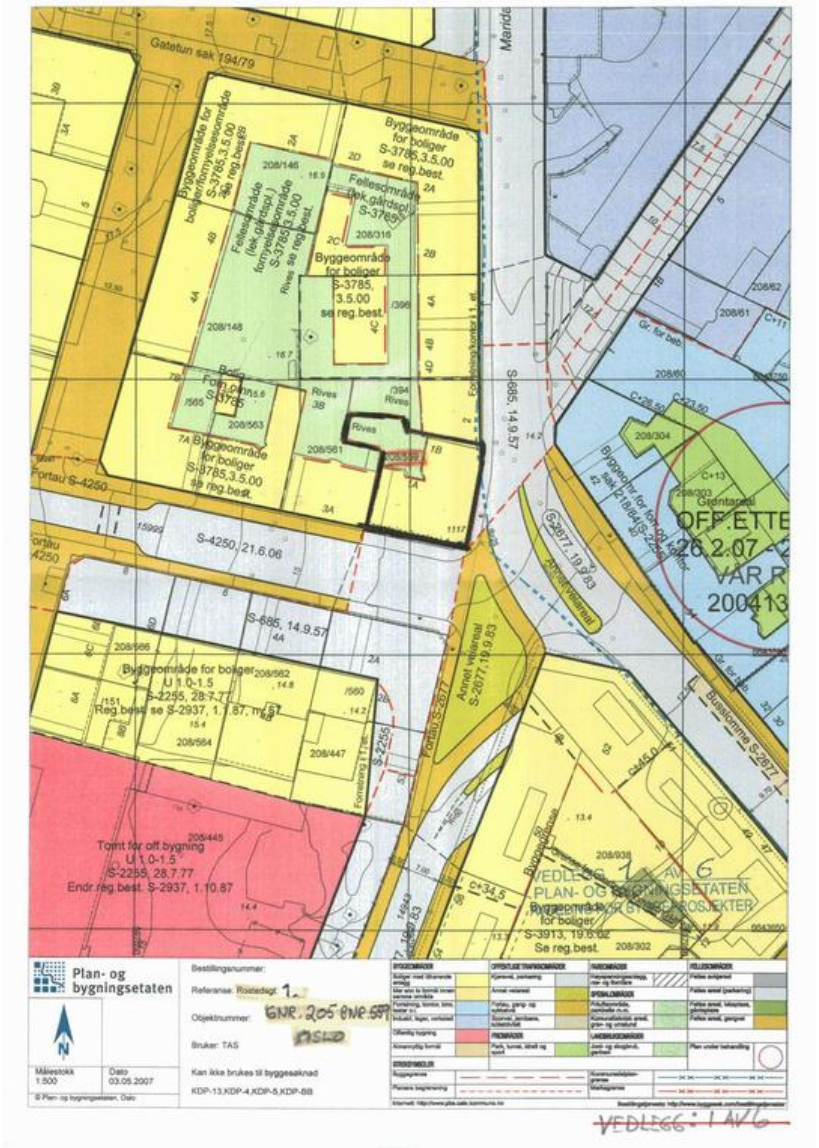
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

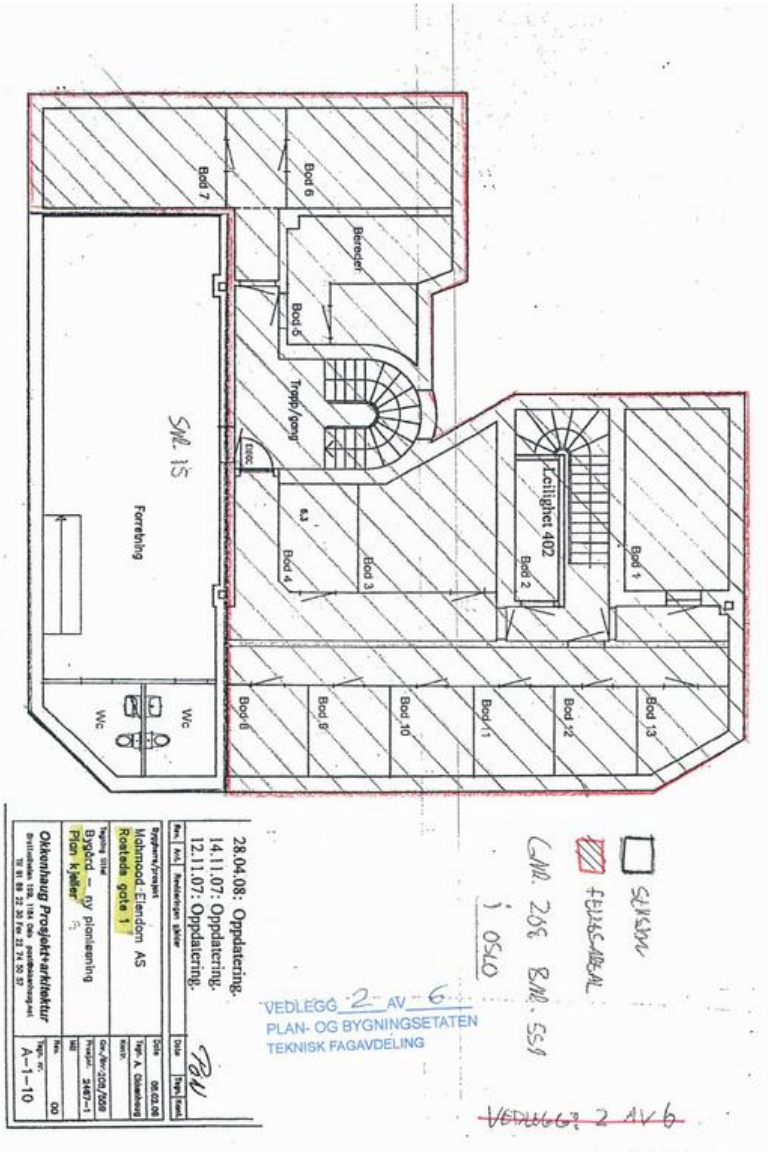
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	559		1-15	**i Oslo kommune**

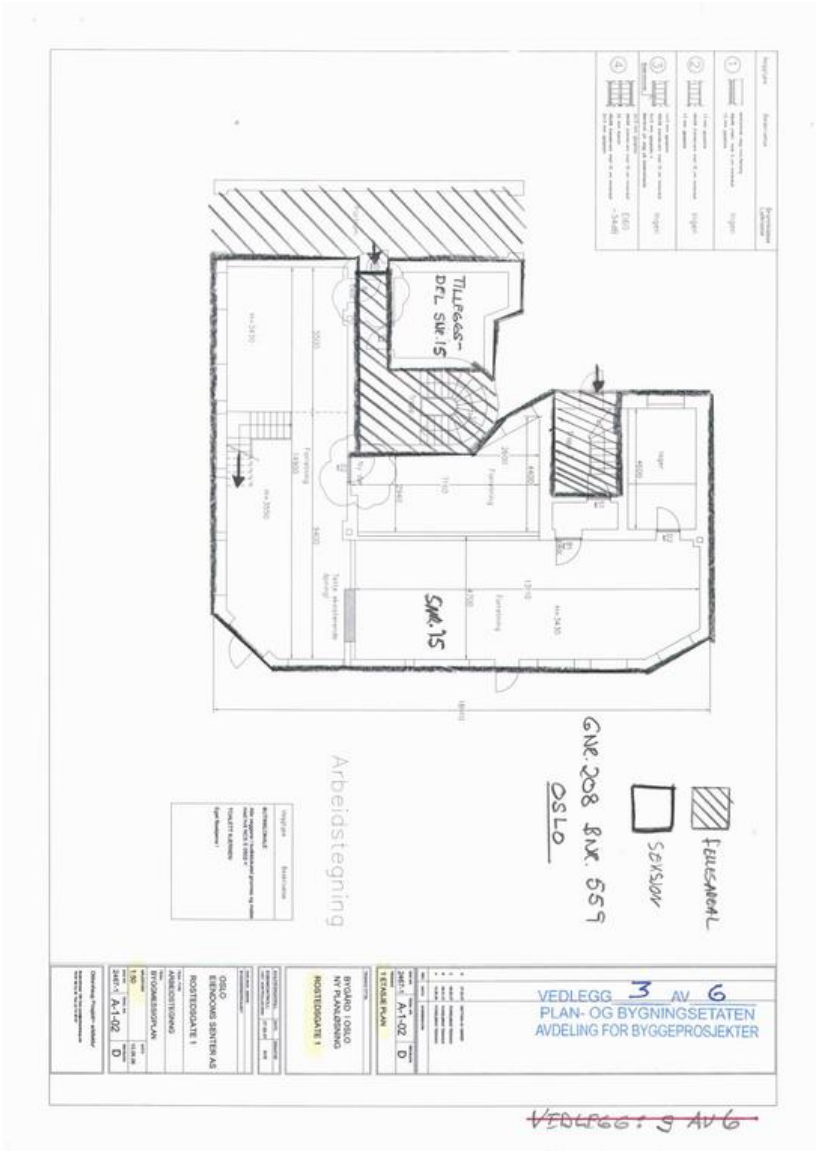
Dato	Underskrift	Stempel
14/2-2008	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

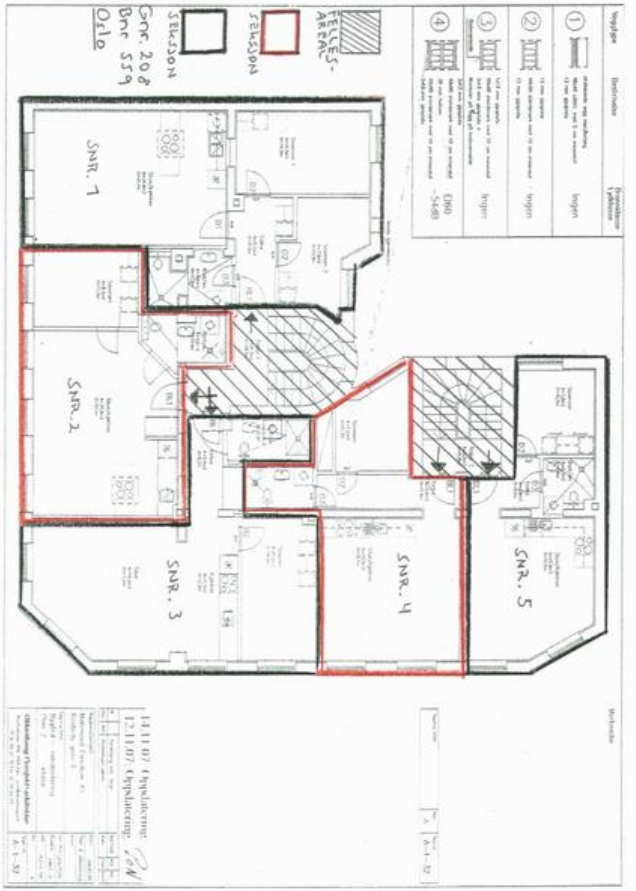
Noter:

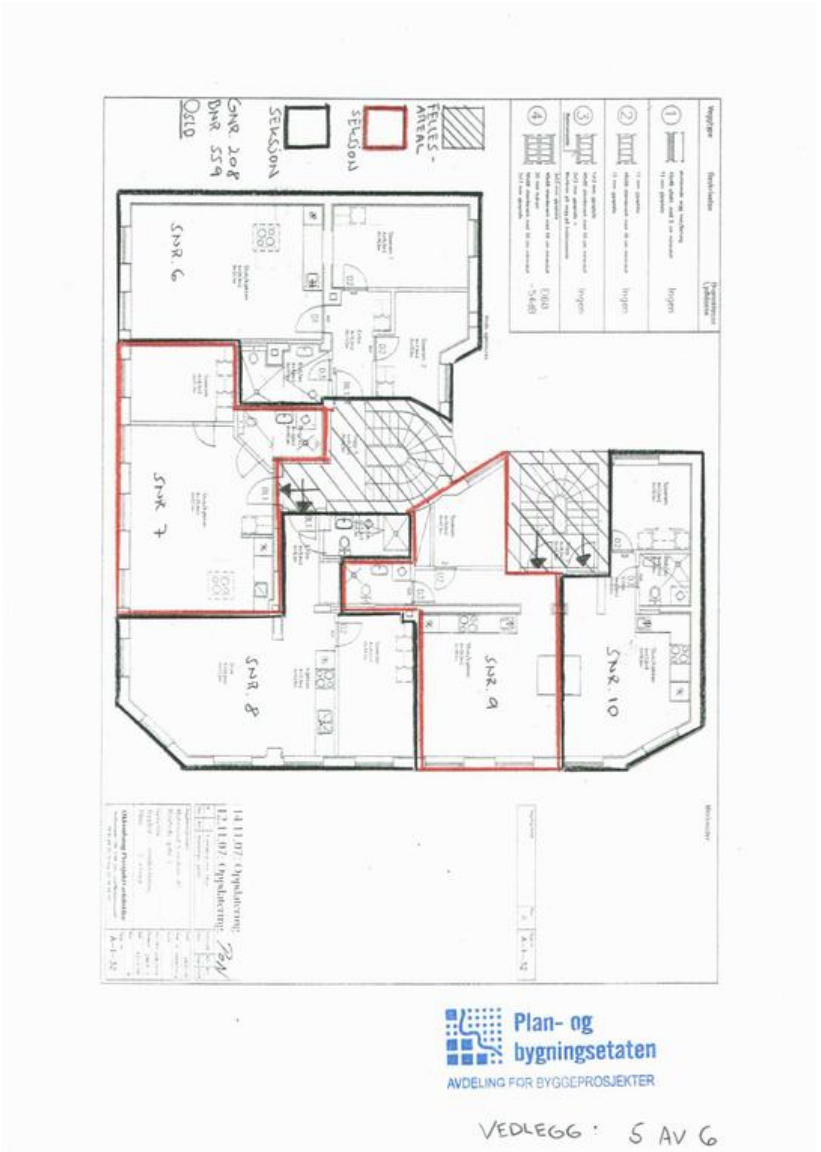
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

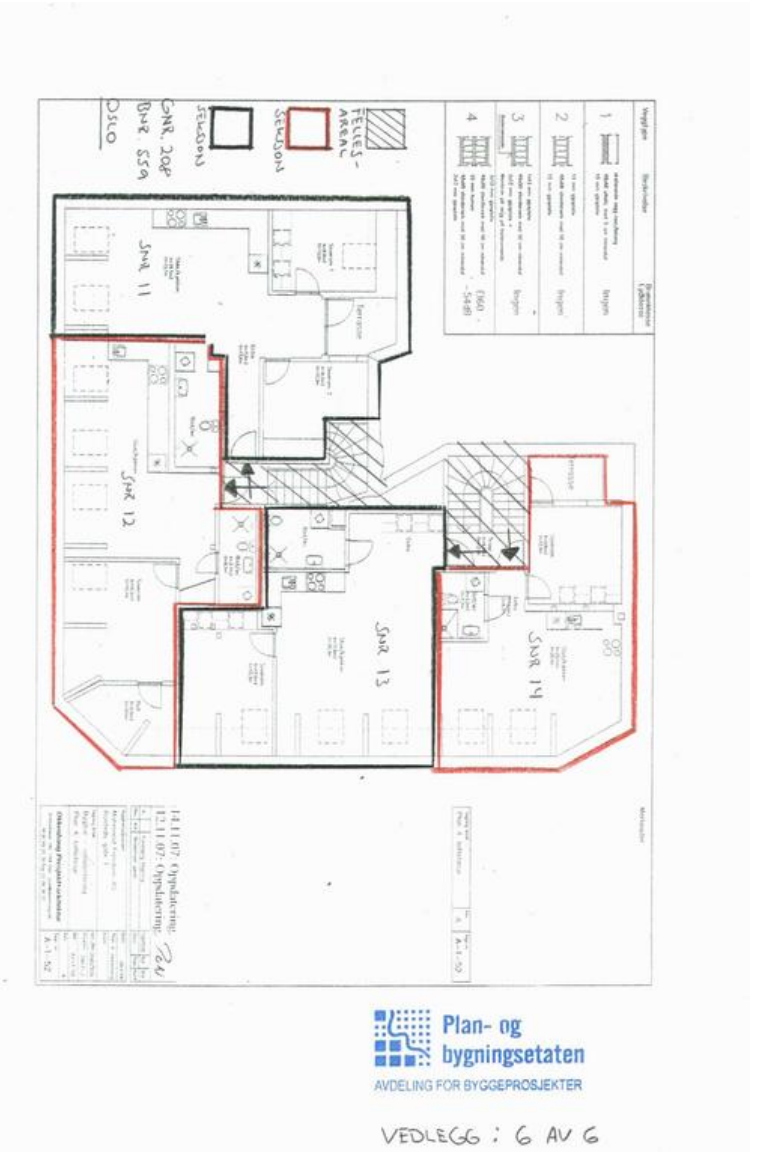

Gatetun sak 194/79
Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best
Fellesområde (lek.gårdspl.) S-3765
Byggeområde for boliger S-3785, 3.5.00 se reg.best.
Rives
Fortau S-4250
S-4250, 21.6.08
S-685, 14.9.57
Byggeområde for boliger U1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Reg.best se S-2937, 1.10.87, m.fl.
Annet vegareal S-2677, 19.9.83
Gangveg/sykkelveg
Byggeområde for boliger S-3913, 19.6.02 Se reg.best.
Tomt for off bygning U1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr reg.best. S-2937, 1.10.87
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: Rosteda gt. 1.
GNR. 205 BNR. 587
OSLO
Objektnummer:
Bruker: TAS
Kan ikke brukes til byggesøknad
KDP-13,KDP-4,KDP-5,KDP-88
Målestokk 1:500
Dato 03.05.2007
VEDLEGG 1 AV 6
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Bod 7
Bod 6
Beredet
Bod 5
Trapp/gang
Leilighet 402
Bod 1
Bod 2
Bod 3
Bod 4
Forretning
Wc
Bod 8
Bod 9
Bod 10
Bod 11
Bod 12
Bod 13
28.04.08: Oppdatering.
14.11.07: Oppdatering.
12.11.07: Oppdatering.
Mahmood Eiendom AS
Rosteda gate 1
Byggrid – ny planløsning
Plan kjeller
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
A-1-10
Gnr./Bnr:205/587
Snitt
GNR. 205 BNR. 587
I OSLO
VEDLEGG 2 AV 6
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TILPASS-
DEL SNR 15
SNR. 15
GNR. 208 BNR. 559
OSLO
FELLESAREAL
SEKSJON
Arbeidstegning
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDLEGG: 3 AV 6


FELLES-
AREAL
SEKSJON
SEKSJON
GNR. 208
BNR. 559
OSLO
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
Plan- og
bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDLEGG: 4 AV 6


SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8
SNR. 9
SNR. 10
FELLES-AREAL
SEKSJON
SEKSJON
GNR. 208
BNR. 559
OSLO
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDLEGG: 5 AV 6


SNR. 11
SNR. 12
SNR. 13
SNR. 14
FELLES-AREAL
SEKSJON
SEKSJON
GNR. 208
BNR. 559
OSLO
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDLEGG: 6 AV 6

Rosteds gate 1A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 353 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	8 min

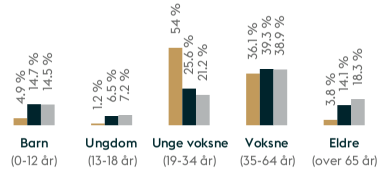
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

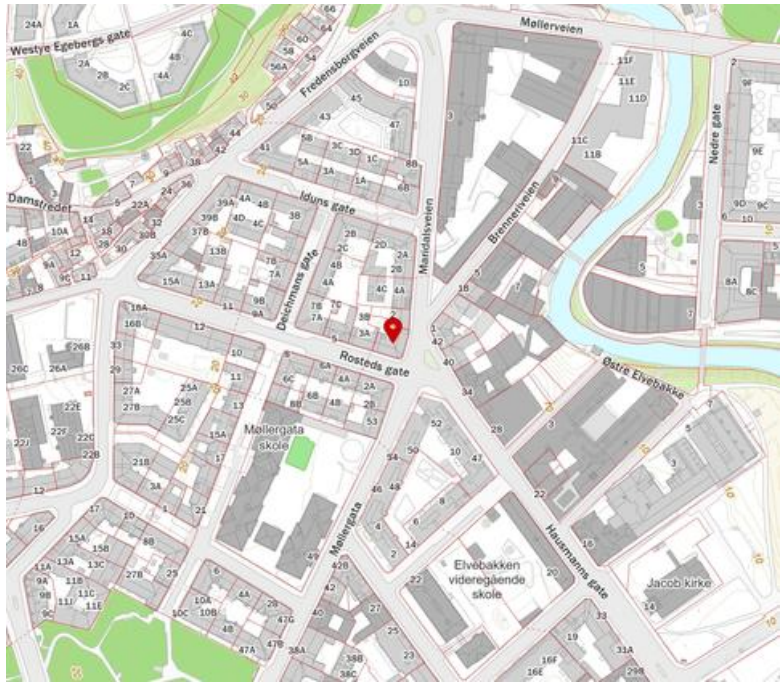
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Møllergata skole	3 min
Krønsj Treningssenter	6 min
Skippern Squash	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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rosteds gate 1A 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 559, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no