



Velkommen til

Rosteds gate 1B,  
0178 Oslo



Velkommen til

Rosteds gate 1B,  
0178 Oslo

# Stilren og attraktiv 2-roms selveier på sentrale Fredensborg | Vestvendt balkong mot rolig bakgård | Optimal planløsning

En attraktiv og arealeffektiv 2-roms med sentral og populær beliggenhet på Fredensborg! Leiligheten består av innbydende entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Leiligheten har god himlingshøyde (2,79m) og store vindusflater som bidrar til en luftig og lun atmosfære. I tillegg har leiligheten en hyggelig balkong som oppleves som en forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret. Nærområdet byr på et mangfold av kafeer, restauranter, butikker, offentlig kommunikasjon, teater, kunst og kulturopplevelser!

Høydepunkter:

- Attraktiv beliggenhet på Fredensborg
- Kjøkkeninnredning fra 2021
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Vestvendt balkong mot rolig bakgård
- God takhøyde på 2,79m med rosett
- Stedbygde praktiske garderober -/oppbevaringsløsninger
- Kjellerbod
- Innflyttingsklar



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Oliver Pettersen**

eiendomsmegler

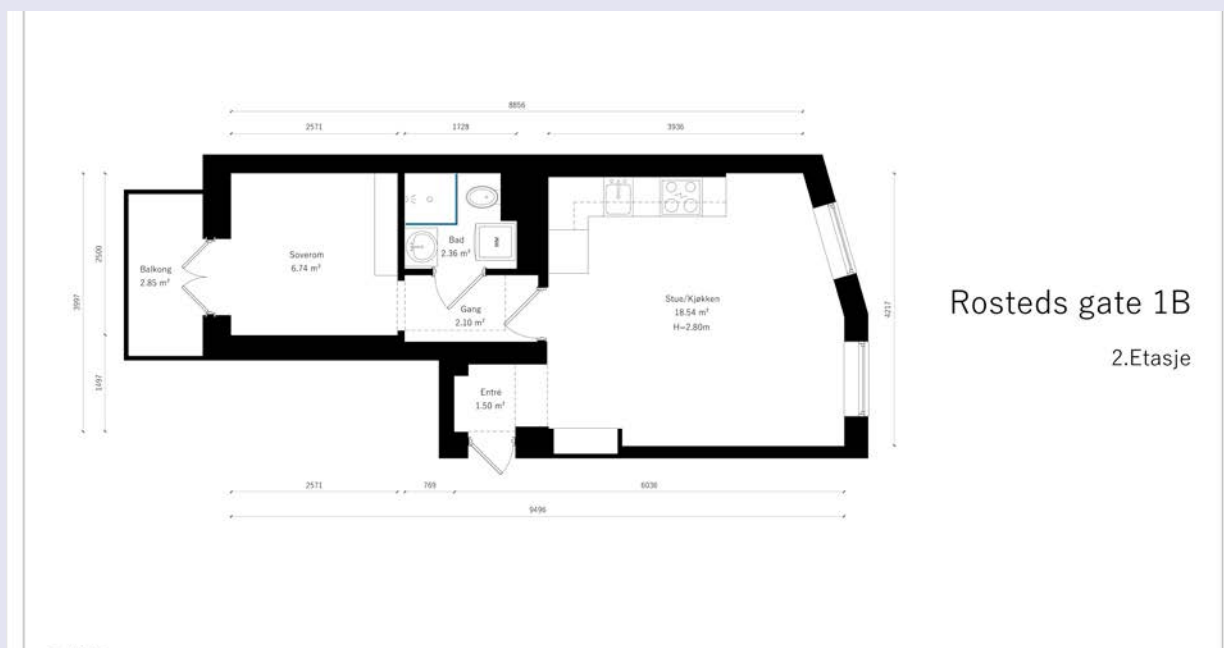
Tlf: 948 59 284

E-post: [oliver.pettersen@em1ostlandet.no](mailto:oliver.pettersen@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

|   |    |           |
|---|----|-----------|
| <u>Prisantydning</u>                          | kr | 4 850 000 |
| <u>Andel fellesgjeld</u>                      | kr | 10 023    |
| <u>Pris ink fellesgjeld</u>                   | kr | 4 860 023 |
| <u>Omkostninger</u>                           | kr | 122 340   |
| <u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u> | kr | 4 982 363 |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.</u>               | kr | 3 052     |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <u>BRA Total/BRA-i</u> | 38/33 m <sup>2</sup>   |
| <u>Antall soverom</u>  | 1                      |
| <u>Eiendomstype</u>    | Selveierleilighet      |
| <u>Eierform</u>        | Eierseksjon            |
| <u>Tomtetype</u>       | Eiet                   |
| <u>Byggeår</u>         | 1890                   |
| <u>Etasje</u>          | 2                      |
| <u>Energimerking</u>   | Bokstav: F, farge: Rød |



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Rosteds gate 1B, 0178 OSLO

### Registerbetegnelse

Gnr. 208, bnr. 559, snr. 5, ideell andel 1/1

i Sameiet Rostedsgate 1 med orgnr.: 993209864 i Oslo kommune.

### Etasje

2

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Boligen har en meget sentralt beliggenhet på Fredensborg. I nærområdet finnes et mangfold av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, kafeer, teater, kunst- og kulturopplevelser. Det er gangavstand til blant annet Karl Johan, Grønland, St.Hanshaugen og Grünerløkka, samt kort vei til flere skoler og universiteter, blant annet Høyskolen i Oslo og Universitetet. Området kan også by på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter. Her er flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som St.Hanshaugen, Sofienbergparken og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen i sykkelavstand og et populært utfartssted hele året.

Flere spennende forretninger, klatresenter, treningshall og den nye mathallen befinner seg en kort spasertur fra døren, på Vulkan. Den populære baren Blå ligger også i nærheten, med stadig arrangerte konserter. Området bærer preg av oppgraderinger de senere år hvor blant annet Fredensborgveien ble oppgradert til miljøgate, og fikk bredere fortau og beplanting. Ønsker du tur og rekreasjon er den sjarmerende gamle småhusbebyggelsen som brer seg oppover på oversiden av Fredensborgveien, en hyggelig "omvei" å gå opp til St.Hanshaugen. Her er det også flere kjente restauranter som blant annet Chez Colin og Nektar Vinbar. Det er flere fine grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten til glede for store og små.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Selveierleilighet

### Areal

BRA - i: 33 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 38 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod  
2. etasje  
BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, gang, bad, soverom

TBA fordelt på etasje  
2. etasje  
3 m<sup>2</sup> Vestvendt balkong med utgang fra soverom.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).  
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,79m. Bod i kjeller på 5 kvm. Boden er merket 205. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

**Antall bad**

1

**Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.02.2026.

**Bygning:**

Bygningen er en leilighet i en bygård oppført i 1890. Bygningen har grunnmur i mur- og natursteinkonstruksjoner. Yttervegger er i mur med pusset og malt fasade. Etasjeskillere er i bjelkelagskonstruksjon av treverk.

**Tak:**

Yttertaket har ukjent tekking.

**Vinduer:**

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.

**Dører:**

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (B30/35DB), med kikkehull. Balkongdør fra 2017 med karm og dører i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass. Innvendige dører bestående av malte profilerte dører.

**Trapper/adkomst:**

Innvendig har bygningen trapper i bjelkelagskonstruksjon.

**Balkong/terrasse:**

Vestvendt balkong på 2,8 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Balkongen er fra 2017 og er oppbygget i stålkonstruksjon, med gulv dekket med terrassebord. Rekkverkshøyde er 101 cm.

**VVS-installasjoner:**

Vannledninger bestående av rør-i-rør-system og kobberrør. Synlig avløpsrør på kjøkken og bad er i plast. Badet er fra 2007 og kjøkkenet fra 2021. Det er plastsluk i dusjonen. Membranen er en smøremembran med synlig klemt mansjett. Varmtvann leveres fra felles anlegg. Lokale stoppeventiler er plassert i oppvaskskap.

**Ventilasjon:**

Leilighetens tilluftsløsning er gjennom veggventiler. På badet er det avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør. På kjøkkenet er det kjøkkenventilator med kanal til felles anlegg og tilluft gjennom veggventil. Motorenhet er plassert over luke på bad, og alder på motor er ukjent.

**Tekniske detaljer:**

Oppvarming med varmekabler på bad og Adax panelovner i stuen, montert i 2025. Det er installert dørcallinganlegg.

**Bod:**

Bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup>. Boden er merket 205.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. 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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den

forenklete 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. Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

- På badet. Ja, de fungerer. Ny termostat satt inn i 2025.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Fra tidligere eier: "I 2021 ifm. oppussing av leilighet. Elektriker kontrollerte og godkjente arbeid utført av min stefar (nye veggbokser på kjøkkenet ifm flytting av oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr) og gjorde også noe eget arbeid (la en ny PR-kabel fra lysbryter til stikkontakt på en vegg på soverommet, satte på deksel til en veggboks og koblet til en stikkontakt til belysning under overskap på kjøkkenet). Det foreligger samsvarserklæring med nærmere informasjon om dette. Har ikke videre informasjon om den opprinnelige installasjonen av anlegget eller oversikt over hva tidligere eiere evt. har gjort"

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja, ifølge tidligere eier. Jeg har selv fått skiftet termostat til varmekabler i gulvet på badet.

Arbeidet ble utført av Oslo Elektriske AS. Vi har selv montert nye Adax panelovner i stuen i 2025.

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

- Ja. Arbeidsbeskrivelse fra tidligere eier utført av Rikelektro AS: Lagt opp ny PR-kabel mellom bryter og stikk på soverom. Installert stikk til lys under kjøkkenskap. Kontrollert eksisterende el-anlegg til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider utført før eiers botid. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra nåværende eier. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ukjent

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?

- Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll.

El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er fremlagt tilstandsrapport for fellesdeler som indikerer behov for vedlikehold/utbedring av mindre skader. Kontakt styret for ytterligere informasjon. Tilstandsrapport for fellesdeler indikerer behov for vedlikehold av mindre skader. Nærmere informasjon angående utbedring/vedlikehold bør innhentes fra styret.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres og utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid. 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. Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlig observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

- Vannledninger | Det er ikke intern hovedstoppekran. Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt.

Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Parkering skjer i gate etter kommunale bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsykel/el-moped kr. 650 og motorsykel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

### **Standard**

Dette er en arealeffektiv og velholdt 2-roms leilighet i en klassisk bygård fra 1890. Boligen har en gjennomtenkt planløsning som kombinerer tidstypiske kvaliteter som en sjenerøs takhøyde med moderne oppgraderinger. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom med utgang til en vestvendt balkong og gjennomgående, lyse overflater.

#### **Entré:**

Velkommen inn!

Denne lyse og åpne entreen byr på et varmt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg ytterjakker og sette fra seg sko. Calling-anlegget gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

#### **Stue:**

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten. Rommet disponerer store klassiske bygårdsvinduer, takrosetter og takstukkaturer som virkelig gir et pent helhetsuttrykk av rommet. Den gode himlingshøyden og de store vindusflatene gir innslipp av naturlig mengder med dagslys og skaper en lun og luftig atmosfære. Her er det flere gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord, tv-møblement og annet ønskelig interiør. Perfekt for sosiale sammenkomster! Et romslig plassbygd garderobeskap byr også på ytterlige oppbevaringsmuligheter.

#### **Kjøkken:**

Stilrent kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er fra 2021 og er pent, tidsnøytralt og byr på god skap- og benkeplass. Innredningen er bestående av profilerte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin.

#### **Soverom:**

Soverommet oppleves som lunt og har god plass til 160 seng. Her er det også montert plassbygget garderobeskap som gir flere gode oppbevaringsmuligheter. Ved siden av sengen har man også plass til nattbord. Videre fra soverommet har man direkte adkomst til balkongen.

#### **Balkong:**

Denne koselige balkongen er perfekt i sommerhalvåret. Balkongen vender omtrent mot vest og er på 2,8 kvm. Fra balkongen har man hyggelig utsyn mot den fine, opparbeidede bakgården.

Bad:

Lyst, flislagt baderom med varme i gulv. Innredningen består av vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, opplegg og plass til vaskemaskin. Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

I følge tidligere salgsoppgave er baderommet fra 2007.

Overflater:

Gulvoverflater: Heltregulv.

Vegger: Glatt malt utførelse.

Himling: Glatt malt utførelse. Rosett i stuen.

Oppbevaring:

Leiligheten har god oppbevaringsplass med innbygde klesskap på soverommet, plassbygd garderobeskap i stue og en innebygd bokhylle i gangen. I tillegg medfølger en bod på 5 m<sup>2</sup> i kjelleren, merket med nummer 205.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten har en vestvendt balkong på 2,8 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup>, merket 205.

## **Byggeår**

1890

## **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Termostat til varmekabler på badet skiftet, utført av Oslo Elektriske AS.
- Nye Adax panelovner montert i stuen, egeninnsats.
- Nye håndtak på dusjdører og ny dusjslange montert på bad, egeninnsats.
- Servantskap og dør på bad pusset/utbedret, egeninnsats.

2021:

- Kjøkken renoveret.
- Elektrisk arbeid utført i forbindelse med oppussing, inkludert kontroll og godkjenning av nye veggbokser på kjøkken, legging av ny PR-kabel på soverom, og tilkobling av stikkontakt for belysning under overskap på kjøkken. Samsvarserklæring foreligger for deler av arbeidet.
- Gulv på soverom avrettet og nytt gulv lagt av profesjonell gulvlegger.

- Rørleggerarbeid på kjøkken: Flyttet rør i forbindelse med flytting av vask og oppvaskmaskin.
- Baderomsinnredning malt av tidligere eier, egeninnsats.
- Innbygde klesskap på soverom og bokhylle i gangen bygget av møbelsnekker.

2017:

- Balkong bygget.

2015:

- Vannlekkasje i kjeller reparert av autorisert rørlegger.

2007:

- Bad renoveret. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:

- Vannlekkasje i kjeller utbedret i regi av sameiet.
- Utbedring av murfasade i regi av sameiet.

2024:

- Vedlikehold av bygninger.
- Vedlikehold VVS.
- Vedlikehold elektro.
- Vedlikehold av lekeplasser/uteområde.
- Vedlikehold av dører og porter.
- Skadedyrarbeid/soppkontroll.

### **Bebyggelse**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området. Nærområder har bl.a. parkmessig anlegg, skole og næring.

## **Tomteforhold**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomteareal**

Tomtestørrelse 399.7 m<sup>2</sup>

### **Beskrivelse av tomten**

Sameiet eier tomten med fellesarealer som er pent opparbeidet. Disse inkluderer en bakgård med beplantning og områder for felles bruk.

## **Økonomi**

### **Pris**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Prisantydning        | Kr 4 850 000,- |
| Andel fellesgjeld    | Kr 10 023,-    |
| Omkostninger         | Kr 122 340,-   |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 4 982 363,- |

### **Kjøpsomkostninger**

Kr. 4 850 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 121 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 122 340 Sum omkostninger

Kr. 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 134 840 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### **Andel felleskostnader**

Kr 3 052,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 422

- Internett: kr 359

- Vedlikeholdsfond: kr 271

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, trappevask, internett & varmtvann.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### **Fellesgjeld**

Andel fellesgjeld Kr: 10 023

Andel fellesgjeld pr. dato: 01.01.2026

### **Lånebetingelser fellesgjeld:**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA

Lånummer: 1516.06.68978

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo: 390 246

Innfrielsesdato: 2035

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,80%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Andel Fellesformue**

Kr 10 138 datert 31.12.2025.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

### **Eiendomsskatt**

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 938 165 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 3 752 659 for år 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Polisenummer**

79228959

### **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Eierseksjon

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget i kommunens arkiv.

Bygningen er oppført i 1890. Dette er før plan- og bygningsloven ble landsdekkende i 1965, og det er ikke uvanlig med mangelfulle arkiver for eiendommer fra denne perioden.

Et ekspedisjonsdokument for fasadeendring er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Dokumentet er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes

noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og eiendommen selges slik den fremstår. Dokumentet er attestert i 1899.

Det er utstedt ferdigattest for rehab + loft i 2008 og for oppføring av balkonger for Rosteds gate 1 A-B, datert 16.10.2017.

Det er avvik mellom originale, godkjente arkitekttegninger fra byggeåret og dagens planløsning. Avvikene består i at en åpning mellom gang og entré er lukket, og en ny åpning fra kjøkken til gang er etablert. I følge tegninger fra 2017 stemmer planløsningen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan S-3785, vedtatt 03.05.2000. Planen definerer også området som fornyelsesområde. I reguleringsbestemmelsenes § 4 står det: "Bebyggelse regulert til byggeområde i kombinasjon med fornyelse skal utbedres eller rives og nybygges. Nybygging kan tillates der dette kan begrunnes ut fra tekniske/økonomiske hensyn."

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til "Indre by (utviklingsområder)". Ved eventuell motstrid har reguleringsplan S-3785 forrang foran kommuneplanen.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan KDP-17, "Kommunedelplan for torg og møteplasser", vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan som er veiledende for plan- og byggesaksbehandling.

Eiendommen berøres av hensynssoner i både kommuneplan og reguleringsplan.

I henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H190\_2: Andre sikringssoner
- Hensynssone H310\_2: Steinsprang

Reguleringsplan S-3785 stiller i § 7 krav til støyisolering: "Dersom ikke annet er bestemt gjennom forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, skal bebyggelsen ved nybygging eller hovedombygging sikres med hensyn til trafikkstøy, vibrasjoner og luftforhold etter følgende anbefalte grenser: Støyskjerming skal sikres i henhold til de anbefalte grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven»."

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se <https://byantikvaren.no/gul-liste/>.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det er totalrenovering i gang i hele Hausmannskvartalet over gaten. Deler av kvartalet er allerede revet, og tegningene viser at bygningene som kommer, ivaretar originalarkitekturen, som er veldig positivt for området.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no). Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

### **Heftelser**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1877/923622-1/105 15.05.1877 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 559

1924/993883-1/105 10.06.1924 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelser om brannvegg/-dør  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 559

I henhold til dispensasjon fra Kristiania bygningskommisjon er nåværende og fremtidige eiere forpliktet til å fjerne eller forandre det byggede dersom det forlanges. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningskommisjonens samtykke.

2005/19758-1/105 31.03.2005 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver er KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 146, KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 148 (SNR 1-24), KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 394, KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 561 og KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 565.  
Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ Direktøren for Bolig- og Eiendomsstaten.  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 559  
Beboere på eiendommene gnr. 208 bnr. 146, 148, 316, 394, 396, 561, 563, 565 og denne eiendommen (gnr. 208 bnr. 559) gis rett til bruk av utearealet på gnr. 208 bnr. 559. Ubebygget areal tillates ikke brukt til parkering eller lagring. Eierne av de nevnte eiendommene har rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger over gnr. 208 bnr. 559 med tilhørende adkomst. Eierne av gnr. 208 bnr. 559 er forpliktet til å tillate vedlikehold av arealet av en beboerorganisasjon, samt å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav.

2005/25261-2/105 22.04.2005 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 559  
Eier har en evigvarende gjerdeplikt mot kommunal eiendom, og kommunen kan utføre arbeidet på eiers regning ved mislighold. Kommunen har rett til å legge, ha, vedlikeholde og fornye ledninger og installasjoner på den ubebygde delen av eiendommen. Eier overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten for stikkledninger som betjener eiendommen.

2008/520800-1/200 25.06.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 32/822

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Eiendommen er oppdelt i 15 eierseksjoner (bolig og næring). Seksjoneringen definerer private bruksenheter og fellesarealer.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servitutten med dagboknummer 923622 og 993883, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

#### **Legalpant**

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene større.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telia Norge AS. Internett er inkludert i felleskostnadene.

## **Sameiet**

### **Sameie**

Sameiet Rostedsgate 1

#### **Om sameiet**

Sameiet Rostedsgate 1 og 3 er et eierseksjonssameie bestående av 15 seksjoner.

Styret har informert om et økende vedlikeholdsbehov, spesielt knyttet til vann og skader i betong. Det må derfor påregnes økte kostnader til drift og vedlikehold i årene som kommer.

Sameiet har en felles bakgård som beboerne oppfordres til å ta vare på, blant annet gjennom dugnader. Trappeoppgangene vaskes ukentlig, og det finnes felles tørkestativer for klesvask.

Det er viktig å merke seg sentrale punkter i husordensreglene. Det er strengt forbudt å bruke kullgrill på verandaene; grilling bør fortrinnsvis skje på fellesarealene. Støyende arbeid som

banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager, eller etter kl. 22.00 på hverdager og lørdager. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i trappeoppgangene.

**Organisasjonsnummer**

993209864

**Eierbrøk**

32/822

**Forretningsfører**

Solibo AS

**Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

**Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det tillates ikke katte- og hundehold uten skriftlig tillatelse fra styret. Slik tillatelse gis 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 katt må søke styret om lov til fortsatt å holde hund/katt ved ny anskaffelse.

**Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 77 982, mot et underskudd på kr 53 151 i 2023. Sameiets disponible midler var kr 173 697 per 31.12.2024. Årets resultat ble på årsmøtet 22. mai 2025 vedtatt overført til egenkapitalen.

Budsjettet for 2025 estimerer et overskudd på kr 21 080. På årsmøtet i mai 2025 ble det vedtatt et honorar for ekstern styreleder på kr 70 000 årlig, en økning fra det budsjetterte beløpet.

Styret informerer per 31.01.2026:

Har dere noen planlagte prosjekter for sameiet fremover?

Ingen prosjekt er vedtatt, men bygget har behov for løpende vedlikehold.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?

Nei

Er kabel-tv, internett, varmtvann, fyring og/eller parkering inkludert i de månedlige felleskostnadene?

Bredbånd, og varmtvann er inkludert. Sameiet disponering ikke parkeringsplasser.

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet (ny termostat satt inn i 2025) og nye Adax panelovner i stuen (montert 2025).

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Strømforbruk**

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

### **Energimerking**

Energifarge Rød og bokstav F.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød f (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

## **Takst og tilstand**

### **Bygningssakkyndig**

Truls Herman Tofteng

truls@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

### **Type takst**

Tilstandsrapport. Befaringsdato 03.02.2026

### **Innbo og løsøre**

Tilbehør og løsøre som IKKE medfølger:

- Lyskuppelen som er montert fra rosetten i stua.

Tilbehør og løsøre som medfølger:

- Gardiner på soverom og stue.

- Lampe på soverom.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt på nye håndtak på dørene til dusjen og montert ny dusjslange. Jeg har også pusset/utbedret noen skader/svelling på servantskap og dør. Tidligere eier hengte opp hyller og malte baderomsinnredningen selv, ca 2021.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Fra tidligere eiers egenerklæring: "Gulvet inne på soverommet var noe skjevt når jeg tok over leiligheten. Merket ikke dette selv, var snakk om veldig lite, men måtte avrette det da jeg skulle legge nytt heltregulv og dette forutsetter helt rette gulv. Gulvleggeren avrettet derfor gulvet (kun på soverommet, var helt rett ellers)"

Det er ellers foretatt besiktigelse inni leiligheten i forbindelse med anleggsarbeider/riving av Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1, utført av Multiconsult Norge AS, engasjert av Entreprenør1 AS. Det ble i den forbindelse ikke registrert noen avvik, forskyvninger, sprekker eller lign i leiligheten. Kontaktinfo til Multiconsult er Christian Hvidstein tel: 911 18 238. Epost: christian.hvidstein@multiconsult.no Kontaktinfo til Entreprenør1 AS er Knut Røsjø Andersen tel: 45 43 47 44. Epost: knut@entreprenor-1.no

Jeg vet også at styret skal utbedre noen mindre skader på murfasaden, og at dette arbeidet er lagt inn i økningen av felleskostnader, som ble gjort i årsskiftet 2025/26. Det er fremlagt en vedlikeholdsplan for Sameiet fra 2023 for takstmann, der flere av punktene allerede er utbedret og andre er i prosess.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: I regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Utførte arbeider utendørs skjer i regi av Sameiet. Kontakt dem for mer informasjon. Se også kontaktinfo til ansvarlig entreprenør for arbeidet over gaten i teksten over. Ellers ble avretting av gulv soverom i forbindelse med legging av nytt heltre gulv gjennomført av tidligere eier, i 2021. Har ikke navn på ansvarlig.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Det var en vannlekkasje i kjelleren vinteren 2025, som ble fikset i regi av styret. Det var ingen skader i min bod. Ifølge egenerklæring til tidligere eier, fra 2024, var det ett tilfelle i 2015 i kjelleren: "Leste i tilstandsrapporten fra når forrige eier solgte leiligheten til meg at det sto følgende: "ved ett tilfelle i april 2015. Reparert av autorisert rørlegger, ikke skjedd siden". Kan bekrefte at det ikke har vært noen problemer etter dette heller."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: i regi av sameiet, har ikke navn

Beskrivelse av arbeidet: utbedring av lekkasje. dokumentasjon kan skaffes på forespørsel, fra styret.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Jeg har ikke sett eller hørt om noen skadedyr inni bygget siden jeg kjøpte leiligheten i 2024. Det er observert rotter ute i bakgården, under søppelspannene, ved et par anledninger, på kveldstid, men ikke inni bygget. I tidligere eiers egenerklæring står følgende: "I tilstandsrapport fra når forrige eier solgte boligen til meg står det følgende: "Det har vært skadedyr i kjeller. Tatt hånd om av profesjonelle i regi av sameiet." Jeg har ikke sett eller hørt noe om skadedyr eller lignende siden jeg flyttet inn."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: vet ikke, mange år før min tid, men i regi av styret

Beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiers egenerklæring står følgende: "I tilstandsrapport fra når forrige eier solgte boligen til meg står det følgende: "Det har vært skadedyr i kjeller. Tatt hånd om av profesjonelle i regi av sameiet." 2019 er kun et tilfeldig årstall fra perioden eieren før tidligere eier bodde i leiligheten, siden jeg ikke har noe dokumentasjon på dette, og det ikke har vært noe problem i min eller forrige eiers tid.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: i regi av tidligere eier, har ikke navn

Beskrivelse av arbeidet: jeg tror, jmf tidligere tilstandsrapport fra 2024, at det er nye vannrør på kjøkkenet, i forbindelse med oppussing i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: montert ny termostat til varmekabler gulv bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rikelektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier, som pusset opp leiligheten: Arbeidsbeskrivelse fra Rikelektro AS: Lagt opp ny PR-kabel mellom bryter og stikk på soverom. Installert stikk til lys under kjøkkenskap. Kontrollert eksisterende el-anlegg til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider utført før eiers botid." Jeg har ikke informasjon om arbeid som tidligere eiere, før den tid, muligens kan ha gjort

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: montert nye elektriske Adax panelovner i stuen, ble montert på veggfester av oss.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja.

Det er totalrenovering i gang i hele Hausmannskvartalet over gaten. Deler av kvartalet er allerede revet, og tegningene viser at bygningene som kommer, ivaretar originalarkitekturen, som er veldig positivt for området. Vennligst se vedlagte tegninger og planer. Alt arbeidet som så langt har blitt gjort, har gitt oss få plager, kommunikasjonen og informasjonen fra og med utbygger har vært veldig bra.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

I forbindelse med riving av Hausmannskvartalet, ble det foretatt, i regi av utbygger, kartlegging/målinger innvendig i alle leilighetene i sameiet, i tilfelle sprekker eller forskyvninger skulle oppstå. Det ble ikke registrert noen avvik ved oppmåling. Se kontaktinfo tidligere skrevet inn.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja.

Det pågår bygningsarbeid i Hausmannskvartalet. Dette har gitt oss lite/ingen plager, for vinduene er godt lydisolerende, men vi registrerer selvsagt at arbeidet foregår. Ellers bor man her midt i sentrum, og det er trafikk og sirener. Vi har ikke vært plaget med dette, da isoleringen som sagt er god, og det uansett er en del av det å bo i sentrum. Vi liker det. Det lekker ellers veldig få lyder i sameiet og det er stort sett veldig fredelig. Vi kan høre naboer når de går i trappen, men det er stort sett det. Vi er ikke plaget med støy fra restauranten under i det hele tatt, da lydisolasjonen ble godt gjennomført av de i forbindelse med renoveringen. Soverommet vender inn mot bakgården, så det er som oftest stille og rolig om natten. Vi har ikke opplevd mye bråk gjennom fester osv. Vi kan tidvis høre noe lyd fra restaurantens varmepumpe i bakgården, om vi sover med åpen balkongdør om sommeren. Leiligheten oppleves på generell basis som lun og rolig, tross sin sentrale plassering, i et veldig aktivt og kjekt veikryss. Jeg vet det er planlagt å anlegge miljøgate i området, som sikkert vil redusere trafikken og trafikkforurensing på sikt. Det kan være litt rotete rundt søppelkassene, særlig siden de også brukes av noen av restaurantene i underetasjen. Papiravfallet blir fort fullt, f.eks. Det går evt an å ta dette opp med styret, for å finne en bedre løsning. Det er mulig de er på saken allerede, men kontakt de for mer informasjon, om ønskelig. Naboer er ellers hyggelige og det har ikke vært noen problemer. Jeg har hatt ansvar for å plante/holde vedlike plantekassene i bakgården, og har de siste par årene fått ordnet en del i de, med nye stauder og blomster, som forhåpentligvis vil bli ivaretatt av noen andre fremover. Det er veldig hyggelig å sitte i sola i bakgården i sommerhalvåret.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.

Styret har allerede gjennomført en økning i felleskostnadene i forbindelse med årskifte 25/26, og denne er inkludert i dagens felleskostnader som følger salgsoppgaven. Her er begrunnelsen fra styret: "Styret har gjennomgått budsjettet for 2026. Gjennom 2025 har vi hatt en betydelig økning i kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, og det er tatt opp lån for å dekke disse utgiftene. Vi ser også at det vil være behov for ytterligere vedlikehold i perioden fremover. Som følge av dette økes felleskostnadene med 15 %, gjeldende fra 01.01.2026. Kostnader knyttet til bredbånd endres ikke, men justeres ved eventuelle prisendringer fra vår leverandør. Sameiet har i tillegg et vedlikeholdsfond som det er behov for å styrke. Styret har vedtatt en økning på 25 %, tilsvarende 93 kroner per måned som gjennomsnittsverdi."

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr.

kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja.

Vil bare si at det kan ta litt tid før det kommer varmt vann i dusjen, dersom det er lenge siden noen i gården har dusjet. Men det kommer.

## Eier

Eier

Elin Reboli Melberg

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysning av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

#### Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra til gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

#### Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## Diverse

#### Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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."

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## **Visning**

### **Visningsinformasjon**

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før

visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

## Meglere vederlag og utlegg

### Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1%  
Tilstandsrapport fra kr 10 000  
Innhenting kommunale opplysninger fra kr 968  
Forretningsfører fra kr 4 950  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 16 900  
Markedspakke kr 22 900  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000  
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelseklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Oliver Pettersen  
eiendomsmegler  
oliver.pettersen@em1ostlandet.no  
Tlf: 948 59 284

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

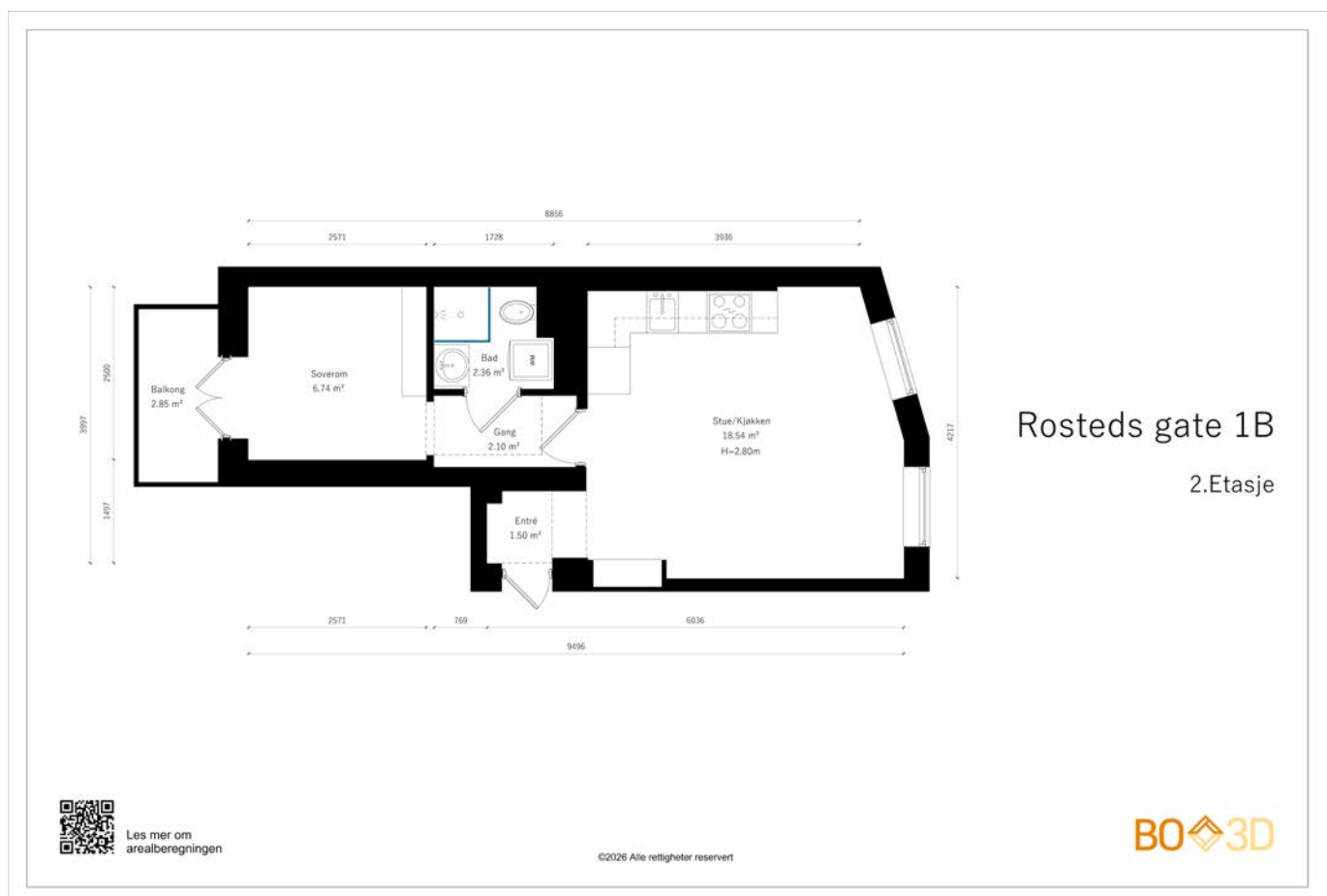
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



# Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse













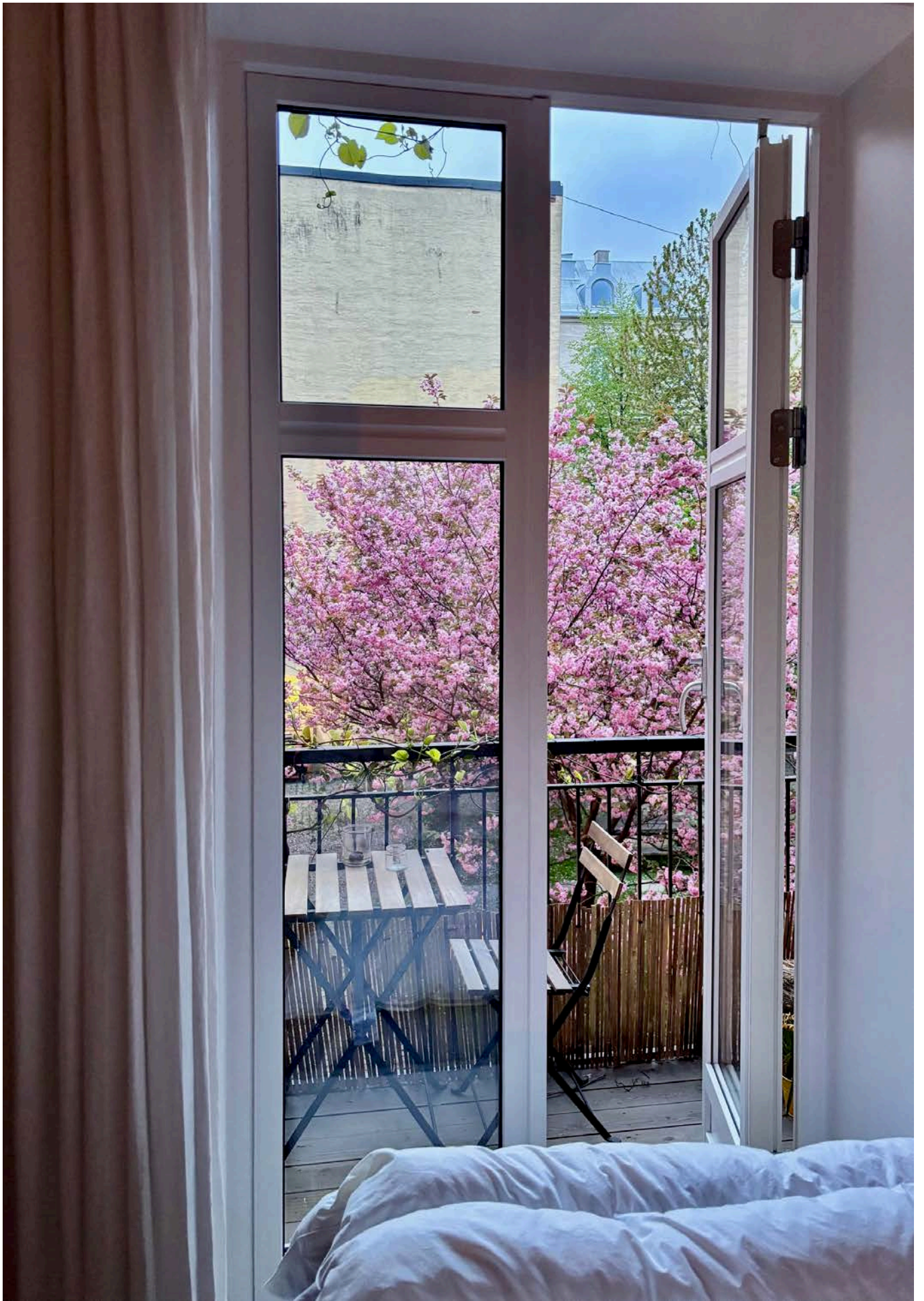




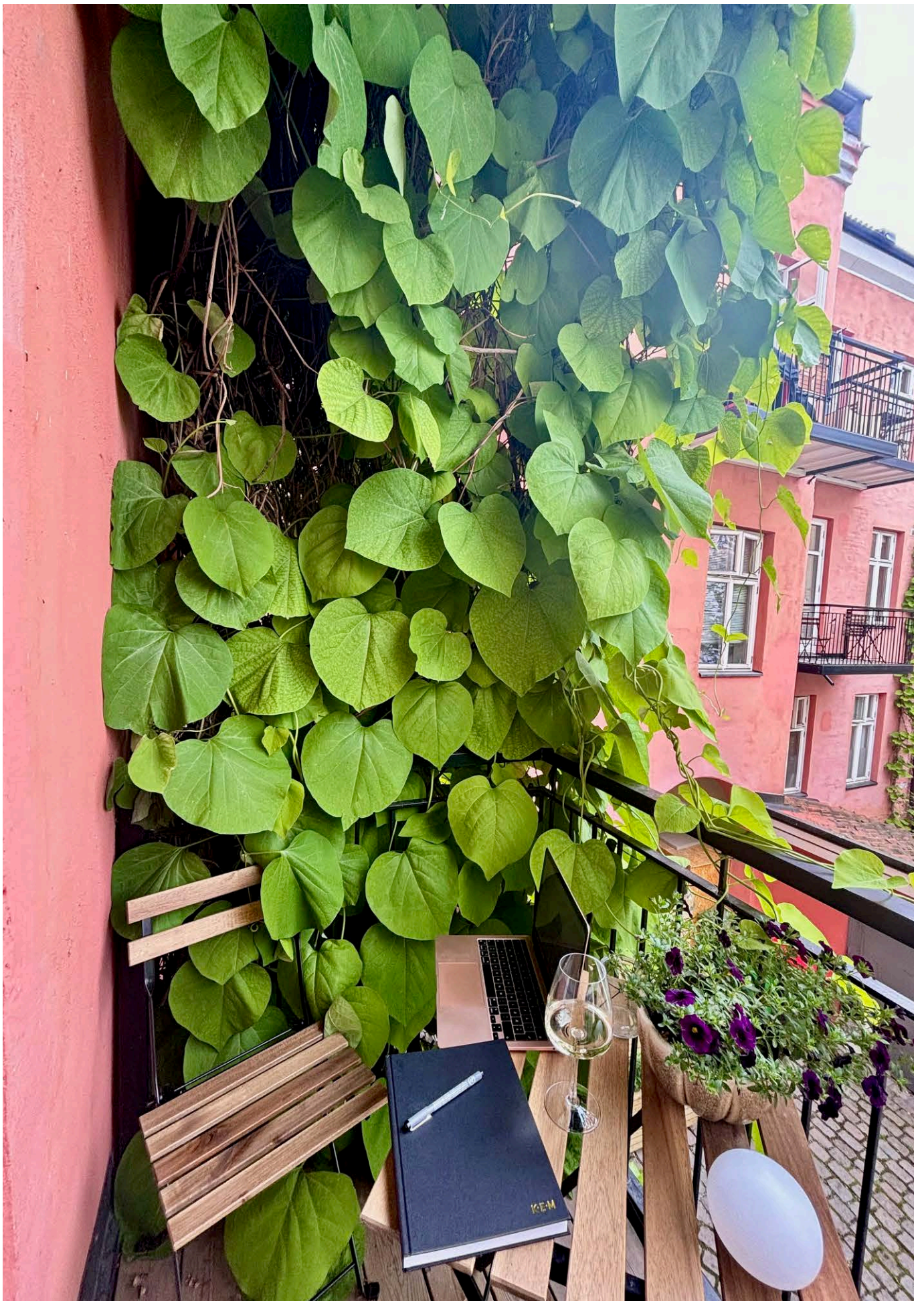




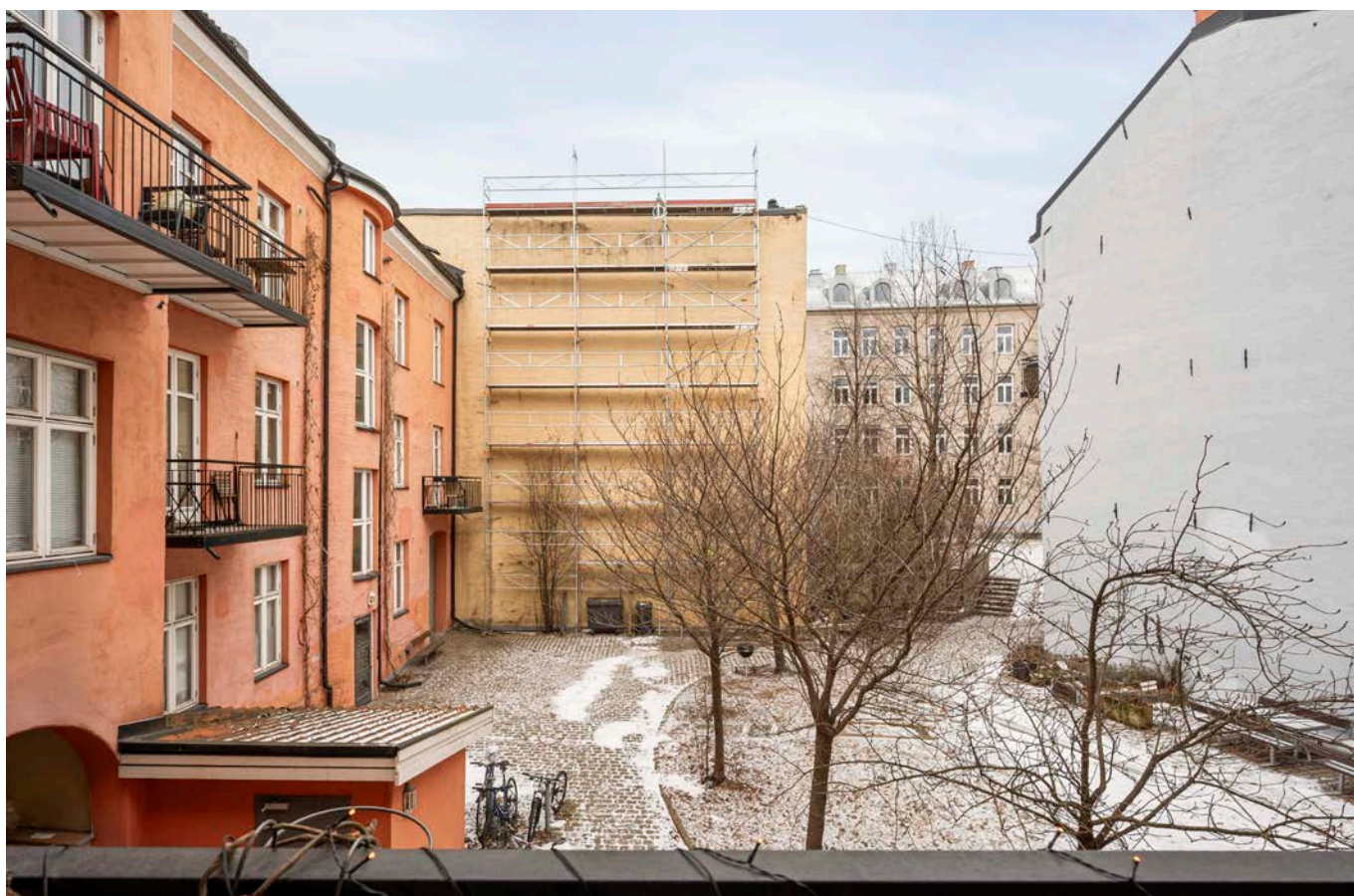






























## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# ROSTEDS GATE 1B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## SKOLER

|  |               |        |
|--|---------------|--------|
| <b>Møllergata skole (1-7 kl.)</b><br>194 elever, 14 klasser                | <b>2 min</b>  | 0.2 km |
| <b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b><br>510 elever, 27 klasser               | <b>6 min</b>  | 0.4 km |
| <b>Lakkegata skole (1-7 kl.)</b><br>451 elever, 23 klasser                 | <b>14 min</b> | 1.1 km |
| <b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b><br>431 elever, 30 klasser               | <b>17 min</b> | 1.3 km |
| <b>Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)</b><br>408 elever, 30 klasser | <b>20 min</b> | 1.6 km |
| <b>Elvebakken videregående skole</b><br>576 elever                         | <b>3 min</b>  | 0.3 km |
| <b>Edvard Munch videregående skole</b>                                     | <b>8 min</b>  |        |



## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100



## OPPLEVD TRYGGHET

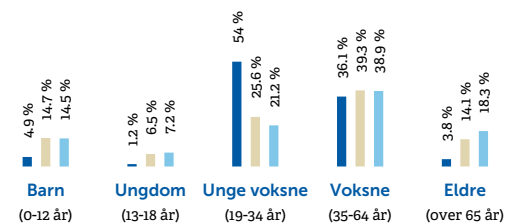
Veldig trygt 70/100



## NABOSKAPET

Høflige 58/100

## ALDERSFORDELING



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

## BARNEHAGER

|   |              |        |
|---|--------------|--------|
| <b>Hausmannsgate barnehage (0-6 år)</b><br>122 barn | <b>3 min</b> | 0.2 km |
| <b>Hammersborg barnehage (1-5 år)</b><br>54 barn    | <b>5 min</b> | 0.3 km |
| <b>Nedregate barnehage (1-6 år)</b><br>74 barn      | <b>4 min</b> | 0.3 km |



## DAGLIGVARE

|   |              |        |
|---|--------------|--------|
| <b>Kiwi Fredensborg</b>                 | <b>1 min</b> |        |
| <b>Joker Møllergata</b><br>Søndagsåpent | <b>3 min</b> | 0.3 km |





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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  **1. Gående**
-  **2. Buss**

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 89/100

 **SHOPPINGUTVALG**  
Meget bra 87/100

 **SERVERINGSTILBUD**  
Meget bra 86/100

## SPORT


-  **Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 3 min**   
Aktivitetshall 0.3 km
-  **Møllergata skole 3 min**   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  **Krønsj Treningssenter 6 min** 
-  **Skippern Squash 6 min** 

## BOLIGMASSE

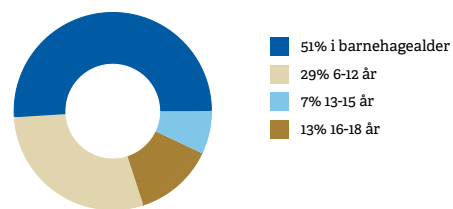


” «Det er et urbant og sentralt sted, samtidig som man finner roen her.»  
Sitat fra en lokalkjent

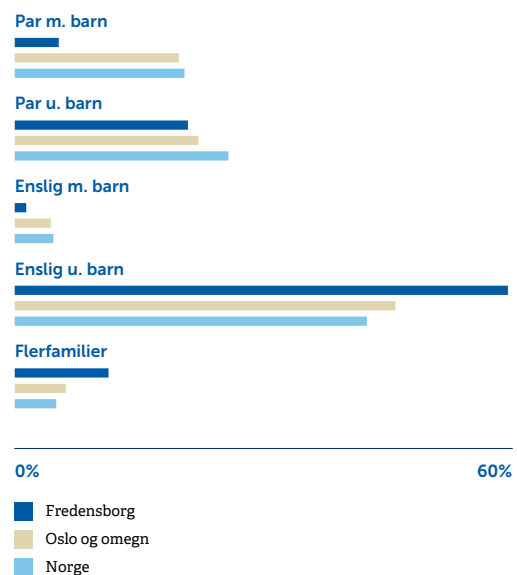
## VARER/TJENESTER

-  **Gunerius Shoppingsenter 9 min** 
-  **Ditt apotek Anker 5 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

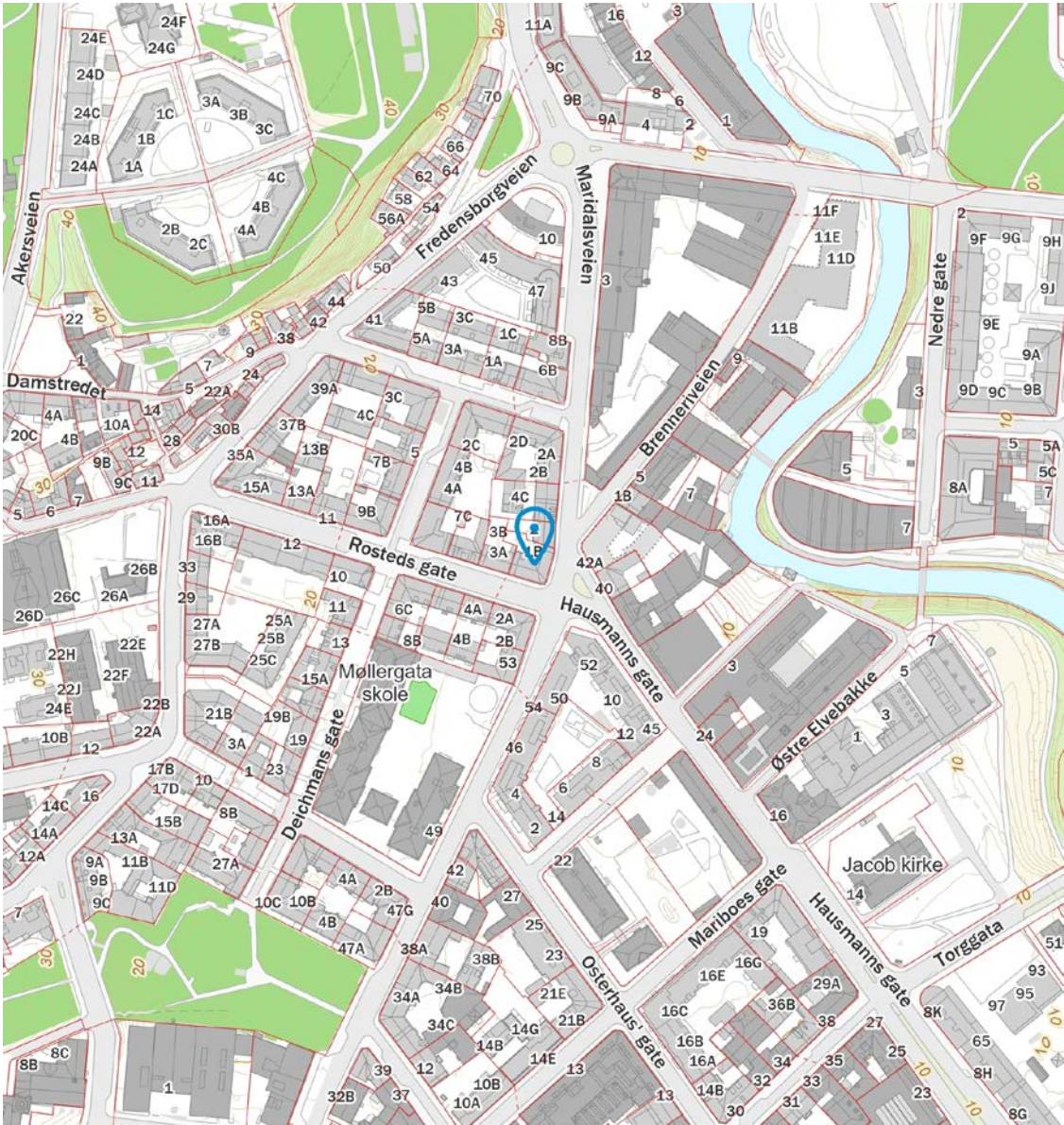
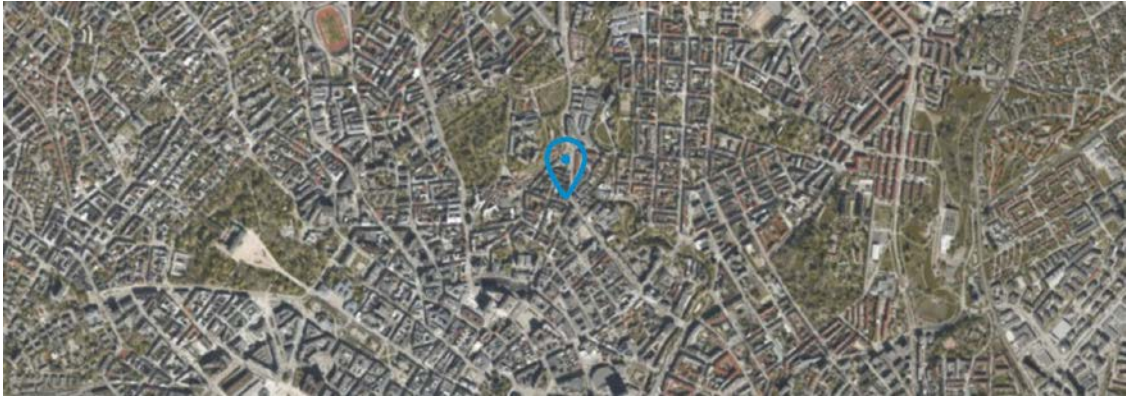


## SIVILSTAND

|                      |            | Norge      |
|----------------------|------------|------------|
| <b>Gift</b>          | <b>15%</b> | <b>33%</b> |
| <b>Ikke gift</b>     | <b>77%</b> | <b>54%</b> |
| <b>Separert</b>      | <b>7%</b>  | <b>9%</b>  |
| <b>Enke/Enkemann</b> | <b>1%</b>  | <b>4%</b>  |



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



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

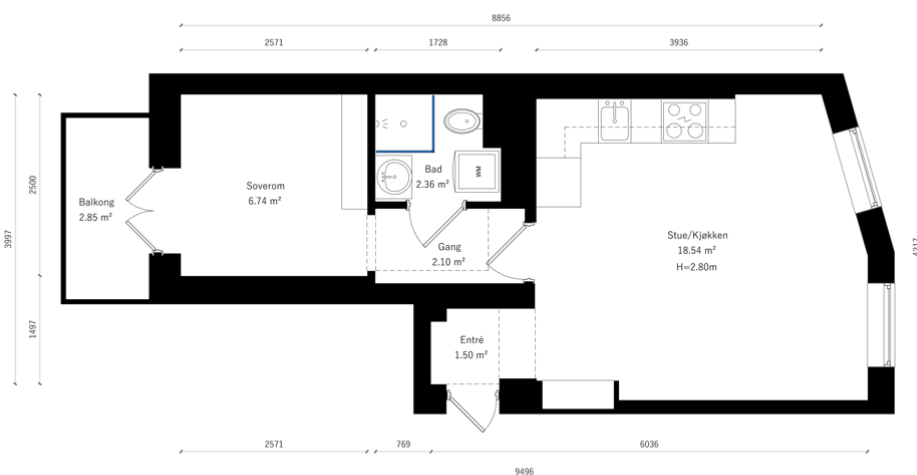
# Tilstandsrapport

📍 Rosteds gate 1B , 0178 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 208, bnr. 559, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20463-2371

Referansenummer: PJ1391

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Truls Herman Tofteng".

Truls Herman Tofteng

[post@oslotakstogeiendom.no](mailto:post@oslotakstogeiendom.no)

454 46 080



## 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 fuktøk.

### 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.

### 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Rosteds gate 1B, sentralt plassert med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1890. Utvendig har bygningen grunnmur i mur- og natursteinkonstruksjoner, samt yttervegger i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i bjelkelagskonstruksjon. Det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med bakgård.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, med unntak av nærliggende bygningsdeler som skal vurderes i henhold til gjeldende forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og informasjon fra borettslag/sameie for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

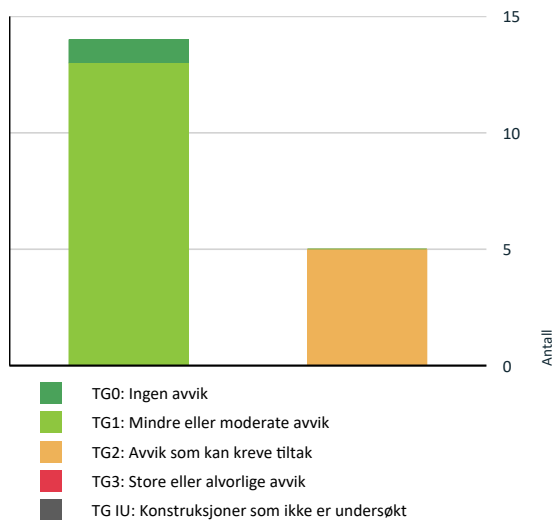
Åpning mellom gang og entré er lukket. Ny åpning fra kjøkken til gang er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

### Oppsummering av avvik

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

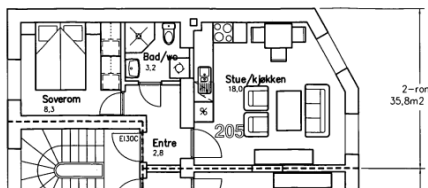
#### Leilighet

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

**Tilbygg / modernisering**

- |               |  |
|---------------|--|
| Modernisering | Opplysninger fra tidligere eier: <ul style="list-style-type: none"><li>- Avrettet og lagt nytt gulv via profesjonell gulvlegger</li><li>- Kontrollert og flyttet stikkontakter på kjøkkenet av elektriker</li><li>- Flyttet et rør ifm. at jeg flyttet vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet av rørlegger</li><li>- Bygget innbygde klesskap på soverom og en bokhylle i gangen av møbelsnekker."</li></ul> |
|---------------|--|

## UTVENDIG

**Vinduer**

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.

**Inngangsdør**

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Det er montert kikkehull i døren.



Lyd og brannklassifisering.

**Balkongdør**

Balkongdør fra 2017 med karm og dører i treverk utstyrt med 2 lags isolerglass.

# Tilstandsrapport



Produksjonsår

## 1 TG 1 Balkong

Omtrent vestvendt balkong på 2,80 kvm med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i stålkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 101 cm  
Støtter/innfesting:  
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremlagt tilstandsrapport for fellesdeler som indikerer behov for vedlikehold/utbedring av mindre skade. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport for fellesdeler indikerer behov for vedlikehold av mindre skader. Nærmere informasjon ang utbedring/vedlikehold bør innhentes fra styret.

## INNVENDIG

## 1 TG 1 Overflater

Gulv med heltregulv.  
Vegger med glatt malt utførelse.  
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker/skjolder i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken:

# Tilstandsrapport

Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm  
Totalt avvik er målt til ca: 16 mm

Målinger er utført i gang:  
Lokalt avvik er målt til ca: 3 mm  
Totalt avvik er målt til ca: 3 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.  
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.  
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

**Årstall:** 1890

#### Vurdering av avvik:

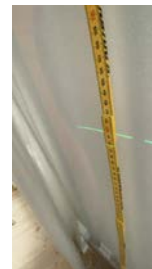
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 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.



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)

#### **T G I** Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte profilerte dører.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra: 2007, i flg tidligere prospekt.  
Dokumentasjon: Foreligger ikke.  
Arbeid utført av: Ukjent.

Referansenivå:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### 2 ETASJE > BAD

#### **T G I** Overflater vegger og himling

Overflater er utført med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

### 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 35 mm.

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran synlig klemt mansjett.

Vegger: Ukjent

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet flislimets utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Levetidsbetraktning:

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres og utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

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.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskeriens detaljblad.

## Tilstandsrapport



Sluk

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører og dusjarmatur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnligte observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.



Ingen spalte for lekkasjesikring



Servantskap med underliggende svelling. Utbedret av eier.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

# Tilstandsrapport



Papirtest

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.  
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.  
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.  
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

#### HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Soverom.

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.  
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.  
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

#### MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling



Hulltaking

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er i følge tidligere prospekt ikke lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 101 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kanal til felles anlegg.

Tilluft gjennom veggventil.

Motorenhet plassert over luke på bad. Alder på motor er ukjent.



Papirtest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 102 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør.

Bad fra 2007 og kjøkken fra 2021.

Lokale stoppeventiler plassert i oppvaskskap.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke intern hovedstoppekran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap

## 1 TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Bad fra 2007 og kjøkken fra 2021.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

## 1 TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

## Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befarings. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer plassert: I gang

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

På badet. Ja, de fungerer. Ny termostat satt inn i 2025.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

# Tilstandsrapport

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Fra tidligere eier: "I 2021 ifm. oppussing av leilighet. Elektriker kontrollerte og godkjente arbeid utført av min stefar (nye veggbokser på kjøkkenet ifm flytting av oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr) og gjorde også noe eget arbeid (la en ny PR-kabel fra lysbryter til stikkontakt på en vegg på soverommet, satte på deksel til en veggbokse og koblet til en stikkontakt til belysning under overskap på kjøkkenet). Det foreligger samsvarserklæring med nærmere informasjon om dette. Har ikke videre informasjon om den opprinnelige installasjonen av anlegget eller oversikt over hva tidligere eiere evt. har gjort"**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja, ifølge tidligere eier. Jeg har selv fått skiftet termostat til varmekabler i gulvet på badet. Arbeidet ble utført av Oslo Elektriske AS. Vi har selv montert nye Adax panelovner i stuen i 2025.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Arbeidsbeskrivelse fra tidligere eier utført av Rikelektro AS:**  
**Lagt opp ny PR-kabel mellom bryter og stikk på soverom.**  
**Installert stikk til lys under kjøkkenskap.**  
**Kontrollert eksisterende el-anlegg til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.**  
**Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider utført før eiers botid.**  
**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra nåværende eier.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
11. 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?  
**Ja**

**Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.**

**Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.**

**Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

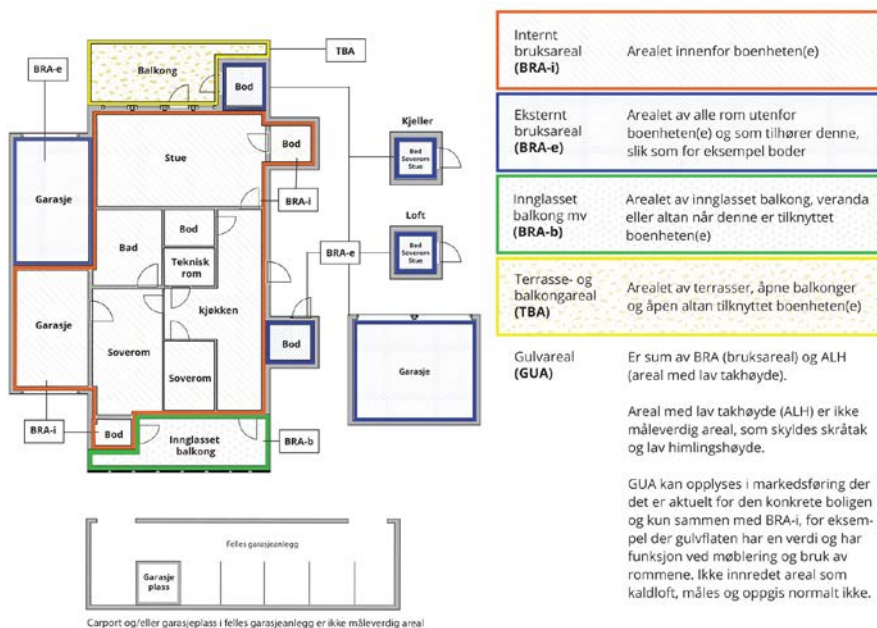
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etasje       | 33                            |                             |                            | 33  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>33</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>38</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2 etasje | Entré, stue/kjøkken, gang, bad, soverom |                             |                            |
| Kjeller  |   | Bod                         |                            |

## Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,79m

Bod i kjeller på 5 kvm. Boden er merket 205.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Åpning mellom gang og entré er lukket. Ny åpning fra kjøkken til gang er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 03.2.2026 | Truls Herman Tofteng | Takstingeniør |
|           | Elin Reboli Melberg  | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 208  | 559  |      | 5    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Rosteds gate 1B

#### Hjemmelshaver

Melberg Elin Reboli

#### Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 03.02.2026 | Egenerklæringsskjema   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 02.02.2026 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.02.2026 |           |
| 2       | 04.02.2026 |           |
| 3       | 11.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Elin Reboli Melberg

---

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rosteds Gate 1B

0178 Oslo

0301-208/559/0/5

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 6047260153 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi har satt på nye håndtak på dørene til dusjen og montert ny dusjslange. Jeg har også pusset/utbedret noen skader/svelling på servantskap og dør. Tidligere eier hengte opp hyller og malte baderomsinnredningen selv, ca 2021.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Fra tidligere eiers egenerklæring: "Gulvet inne på soverommet var noe skjevt når jeg tok over leiligheten. Merket ikke dette selv, var snakk om veldig lite, men måtte avrette det da jeg skulle legge nytt heltregulv og dette forutsetter helt rette gulv. Gulvleggeren avrettet derfor gulvet (kun på soverommet, var helt rett ellers)"

Det er ellers foretatt besiktigelse inni leiligheten i forbindelse med anleggsarbeider/riving av Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1, utført av Multiconsult Norge AS, engasjert av Entreprenør1 AS. Det ble i den forbindelse ikke registrert noen avvik, forskyvninger, sprekker eller lign i leiligheten.

Kontaktinfo til Multiconsult er Christian Hvidstein tel: 911 18 238. Epost: christian.hvidstein@multiconsult.no

Kontaktinfo til Entreprenør1 AS er Knut Røsjø Andersen tel: 45 43 47 44. Epost: knut@entreprenor-1.no

Jeg vet også at styret skal utbedre noen mindre skader på murfasaden, og at dette arbeidet er lagt inn i økningen av felleskostnader, som ble gjort i årsskiftet 2025/26. Det er fremlagt en vedlikeholdsplan for Sameiet fra 2023 for takstmann, der flere av punktene allerede er utbedret og andre er i prosess.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** I regi av sameiet

**Beskrivelse av arbeidet:** Utførte arbeider utendørs skjer i regi av Sameiet. Kontakt dem for mer informasjon. Se også kontaktinfo til ansvarlig entreprenør for arbeidet over gaten i teksten over. Ellers ble avretting av gulv soverom i forbindelse med legging av nytt heltre gulv gjennomført av tidligere eier, i 2021. Har ikke navn på ansvarlig.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det var en vannlekkasje i kjelleren vinteren 2025, som ble fikset i regi av styret. Det var ingen skader i min bod.

Ifølge egenerklæring til tidligere eier, fra 2024, var det ett tilfelle i 2015 i kjelleren: "Leste i tilstandsrapporten fra når forrige eier solgte leiligheten til meg at det sto følgende: "ved ett tilfelle i april 2015. Reparert av autorisert rørlegger, ikke skjedd siden". Kan bekrefte at det ikke har vært noen problemer etter dette heller."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** i regi av sameiet, har ikke navn

**Beskrivelse av arbeidet:** utbedring av lekkasje. dokumentasjon kan skaffes på forespørsel, fra styret.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Jeg har ikke sett eller hørt om noen skadedyr inni bygget siden jeg kjøpte leiligheten i 2024. Det er observert rotter ute i bakgården, under søppelspannene, ved et par anledninger, på kveldstid, men ikke inni bygget.

I tidligere eiers egenerklæring står følgende: "I tilstandsrapport fra når forrige eier solgte boligen til meg står det følgende: "Det har vært skadedyr i kjeller. Tatt hånd om av profesjonelle i regi av sameiet." Jeg har ikke sett eller hørt noe om skadedyr eller lignende siden jeg flyttet inn."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** vet ikke, mange år før min tid, men i regi av styret

**Beskrivelse av arbeidet:** I tidligere eiers egenerklæring står følgende: "I tilstandsrapport fra når forrige eier solgte boligen til meg står det følgende: "Det har vært skadedyr i kjeller. Tatt hånd om av profesjonelle i regi av sameiet." 2019 er kun et tilfeldig årstall fra perioden eieren før tidligere eier bodde i leiligheten, siden jeg ikke har noe dokumentasjon på dette, og det ikke har vært noe problem i min eller forrige eiers tid.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** i regi av tidligere eier, har ikke navn

**Beskrivelse av arbeidet:** jeg tror, jmf tidligere tilstandsrapport fra 2024, at det er nye vannrør på kjøkkenet, i forbindelse med oppussing i 2021.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Oslo Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** montert ny termostat til varmekabler gulv bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Rikelektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra tidligere eier, som pusset opp leiligheten: Arbeidsbeskrivelse fra Rikelektro AS: Lagt opp ny PR-kabel mellom bryter og stikk på soverom. Installert stikk til lys under kjøkkenskap. Kontrollert eksisterende el-anlegg til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider utført før eiers botid." Jeg har ikke informasjon om arbeid som tidligere eiere, før den tid, muligens kan ha gjort

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** montert nye elektriske Adax panelovner i stuen, ble montert på veggfester av oss.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det er totalrenovering i gang i hele Hausmannskvartalet over gaten. Deler av kvartalet er allerede revet, og tegningene viser at bygningene som kommer, ivaretar originalarkitekturen, som er veldig positivt for området. Vennligst se vedlagte tegninger og planer. Alt arbeidet som så langt har blitt gjort, har gitt oss få plager, kommunikasjonen og informasjonen fra og med utbygger har vært veldig bra.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

I forbindelse med riving av Hausmannskvartalet, ble det foretatt, i regi av utbygger, kartlegging/målinger innvendig i alle leilighetene i sameiet, i tilfelle sprekker eller forskyvninger skulle oppstå. Det ble ikke registrert noen avvik ved oppmåling. Se kontaktinfo tidligere skrevet inn.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det pågår bygningsarbeid i Hausmannskvartalet. Dette har gitt oss lite/ingen plager, for vinduene er godt lydisolerende, men vi registrerer selvsagt at arbeidet foregår. Ellers bor man her midt i sentrum, og det er trafikk og sirener. Vi har ikke vært plaget med dette, da isoleringen som sagt er god, og det uansett er en del av det å bo i sentrum. Vi liker det.

Det lekker ellers veldig få lyder i sameiet og det er stort sett veldig fredelig. Vi kan høre naboer når de går i trappen, men det er stort sett det. Vi er ikke plaget med støy fra restauranten under i det hele tatt, da lydisolasjonen ble godt gjennomført av de i forbindelse med renoveringen.

Soverommet vender inn mot bakgården, så det er som oftest stille og rolig om natten. Vi har ikke opplevd mye bråk gjennom fester osv. Vi kan tidvis høre noe lyd fra restaurantens varmepumpe i bakgården, om vi sover med åpen balkongdør om sommeren.

Leiligheten oppleves på generell basis som lun og rolig, tross sin sentrale plassering, i et veldig aktivt og kjekt veikryss.

Jeg vet det er planlagt å anlegge miljøgate i området, som sikkert vil redusere trafikken og trafikkforurensing på sikt.

Det kan være litt rotete rundt søppelkassene, særlig siden de også brukes av noen av restaurantene i underetasjen. Papiravfallet blir fort fullt, f.eks. Det går evt an å ta dette opp med styret, for å finne en bedre løsning. Det er mulig de er på saken allerede, men kontakt de for mer informasjon, om ønskelig.

Naboer er ellers hyggelige og det har ikke vært noen problemer. Jeg har hatt ansvar for å plante/holde vedlike plantekassene i bakgården, og har de siste par årene fått ordnet en del i de, med nye stauder og blomster, som forhåpentligvis vil bli ivarettatt av noen andre fremover. Det er veldig hyggelig å sitte i sola i bakgården i sommerhalvåret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styret har allerede gjennomført en økning i felleskostnadene i forbindelse med årskifte 25/26, og denne er inkludert i dagens felleskostnader som følger salgsopgaven.

Her er begrunnelsen fra styret:

"Styret har gjennomgått budsjettet for 2026. Gjennom 2025 har vi hatt en betydelig økning i kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, og det er tatt opp lån for å dekke disse utgiftene. Vi ser også at det vil være behov for ytterligere vedlikehold i perioden fremover. Som følge av dette økes felleskostnadene med 15 %, gjeldende fra 01.01.2026. Kostnader knyttet til bredbånd endres ikke, men justeres ved eventuelle prisendringer fra vår leverandør.

Sameiet har i tillegg et vedlikeholdsfond som det er behov for å styrke. Styret har vedtatt en økning på 25 %, tilsvarende 93 kroner per måned som gjennomsnittsverdi."



---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vil bare si at det kan ta litt tid før det kommer varmt vann i dusjen, dersom det er lenge siden noen i gården har dusjet. Men det kommer.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Oslo Økern  
E-post: christian.bakke@em1ostlandet.no



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

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Sameiet Rostedsgate 1**

30.01.2026

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.01.2026

**Boligselskap:** Sameiet Rostedsgate 1  
**Organisasjonsnr:** 993 209 864  
**Gnr./bnr:** 208 / 559  
**Eier(e):** Elin Rebolig Melberg

**Seksjons-/andelsnr:** 1  
**Adresse:** Rosteds gate 1B, 0178 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3](http://home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/rostedsgate1og3/kontakt](http://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 - Lån vedlikehold og rehabilitering:**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bank:                  | DNB Bank ASA  |
| Lånenummer:            | 1516.06.68978 |
| Nominell rente (flyt): | 6,80 %        |
| Innfrielsesår:         | 2035          |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Antall terminer pr år: | 12            |
| Saldo pr 01.01.2026:   | kr 390 246    |
| Andel av saldo:        | kr 10 023     |
| IN-ordning:            | Nei           |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| Felleskostnader                 | kr 2.422,- pr. md.        |
| Internett                       | kr 359,- pr. md.          |
| Vedlikeholdsfond                | kr 271,- pr. md.          |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | <b>kr 3.052,- pr. md.</b> |

**Ligningsposter pr. 31.12.2025**

| Ligningsverdi        | Annen formue | Gjeld |
|----------------------|--------------|-------|
| Fås hos skatteetaten | 10138        | 10813 |

**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      | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink. mva  |

Med vennlig hilsen,  
**Solibo AS**



**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.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## 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

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 79228959

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

### 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 rettvise 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 boligsekskapets verdier

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

**Sameiet Rostedsgate 1 og 3**

Orgnr: 993 209 864

#### Disponible midler

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



## Balanse 2024

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligsekskapets verdier

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

## Resultatregnskap 2024

|  | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER</b>                    |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                |      | 911 076          | 828 204          | 911 100          | 984 000          |
| Annen driftsrelatert inntekt             | 2    | 194 280          | 194 280          | 208 300          | 202 560          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>                |      | <b>1 105 356</b> | <b>1 022 484</b> | <b>1 119 400</b> | <b>1 186 560</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                        | 3    | 9 044            | 4 898            | 9 200            | 9 200            |
| Styreonorar/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           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>               |      | <b>1 196 769</b> | <b>1 082 745</b> | <b>1 099 376</b> | <b>1 147 720</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    |      | <b>-91 413</b>   | <b>-60 261</b>   | <b>20 024</b>    | <b>38 840</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                          | 8    | 13 431           | 7 110            | 5 000            | 7 920            |
| Finanskostnader                          |      | 0                | 0                | 0                | 25 680           |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>             |      | <b>-13 431</b>   | <b>-7 110</b>    | <b>-5 000</b>    | <b>17 760</b>    |
| <b>Resultat</b>                          |      | <b>-77 982</b>   | <b>-53 151</b>   | <b>25 024</b>    | <b>21 080</b>    |
| <b>DISPONERING</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra egenkapital             | 9    | -77 982          | -53 151          |                  |                  |
| <b>SUM DISPONERING</b>                   |      | <b>-77 982</b>   | <b>-53 151</b>   |                  |                  |



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

## 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 skattetrekkkonto 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 boligsekskapets verdier

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

|  |                |
|--|----------------|
| <b>NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINTEKT</b>   | <b>2024</b>    |
| Kabel-TV/Internett   | 90 804         |
| Vedlikeholdsfond   | 103 476        |
| <b>Sum annen driftsinntekt</b>   | <b>194 280</b> |
| <b>NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER</b>  |                |
| Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 044. |                |
| <b>NOTE 4 - STYREHONORAR</b>   |                |
| Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 64 145.   |                |
| <b>NOTE 5 - VEDLIKEHOLD</b>  |                |
| Vedlikehold bygninger  | 40 600         |
| Vedlikehold VVS  | 49 813         |
| Vedlikehold elektro  | 12 798         |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde  | 61 366         |
| Dører og porter  | 27 164         |
| <b>Sum vedlikehold</b>   | <b>191 741</b> |
| <b>NOTE 6 - RENHOLD</b>  |                |
| Mattleie   | 7 395          |
| Renhold  | 49 545         |
| <b>Sum renhold</b>   | <b>56 940</b>  |
| <b>NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>  |                |
| 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              |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>   | <b>98 157</b>  |
| <b>NOTE 8 - FINANSINNTEKTER</b>  |                |
| Annen renteinntekt   | 5 581          |
| Kundeutbytte forsikring  | 7 850          |
| <b>Sum finansinntekter</b>   | <b>13 431</b>  |
| <b>NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL</b>  |                |
| Opptjent egenkapital 1.1   | 251 679        |
| Overført til/fra egenkapital   | -77 982        |
| <b>Opptjent egenkapital 31.12</b>  | <b>173 697</b> |



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Sameiet Rostedsgate 1 og 3

**NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Forskuddsbetalt forsikring            | 16 086        |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett    | 8 010         |
| Andre forskuddsbetalte kostnader      | 41 855        |
| <b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b> | <b>65 951</b> |

**NOTE 11 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER**

|  |              |
|--|--------------|
| Forskuddstrekk                         | 2 349        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift             | 938          |
| <b>Sum skyldig offentlige avgifter</b> | <b>3 287</b> |



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligsektorens verdier



BDO AS  
Wilbergjordet 2  
Postboks 812  
1609 Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSTEDSGATE 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

### 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 brukeren 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)

BDO AS, et norsk selskapselskap, 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.

Side 1 av 1

Penneo-Dokumentnummer: 0802E-EJDE-ZZNN-TJES-SY7S-0P0D0



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

**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 kandidater til å melde seg. Om ønskelig kan nårværende styreleder 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.

# 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

## SAMBIET 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 foraksregisteret.
- § 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 minst 3- 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 treffes med 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. Omgjøring 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.

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 besiktigelse og takster.

§ 10.

Alle skal vise hensyn til de som bor under eller over deg.

Det er ikke tillatt å riste eller 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 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 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.

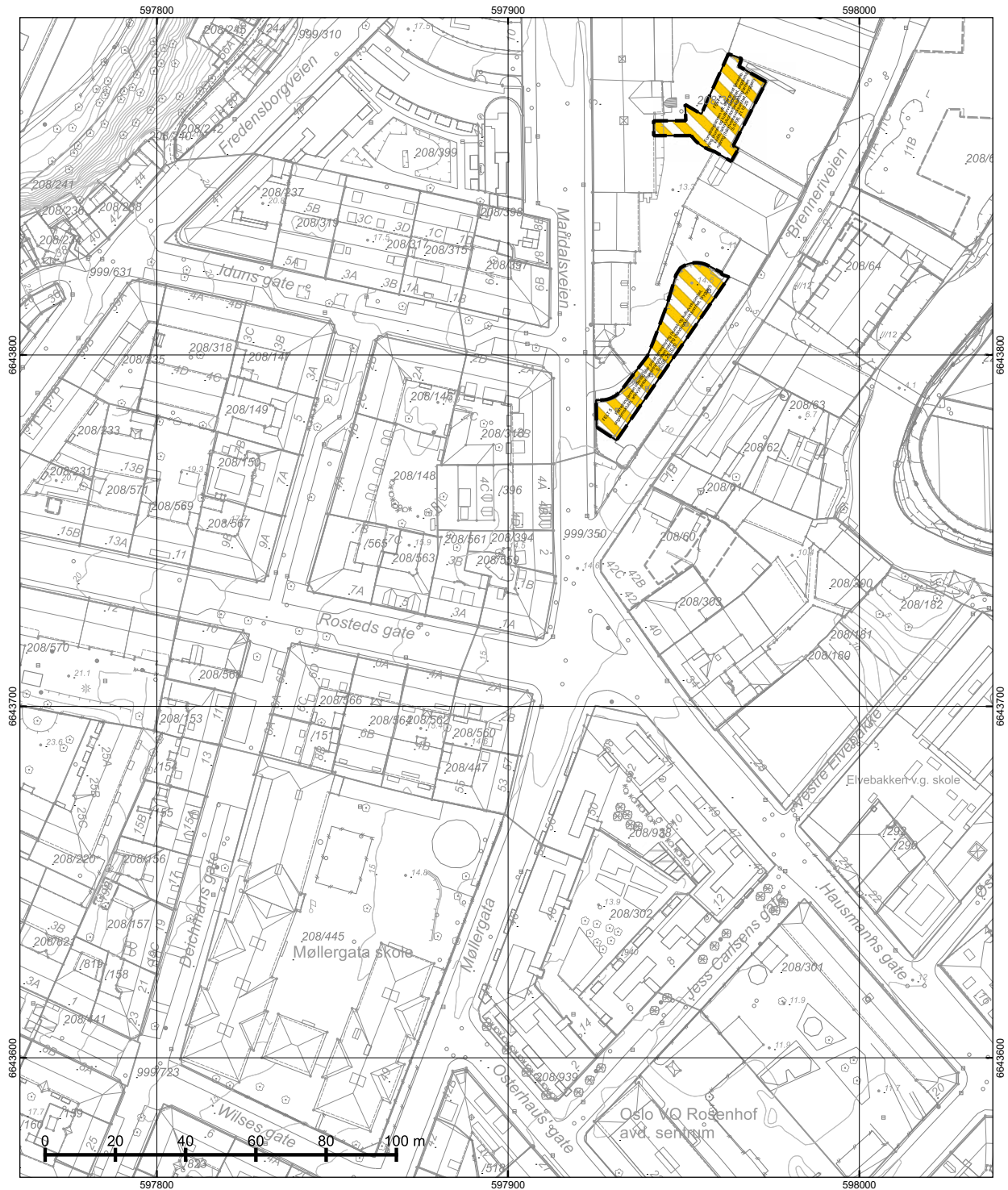
Sameiets styre har anledning til å tilpasse ordensreglene hvor forhold skulle tilsi at dette er nødvendig. Dette må først forelegges og godkjennes av generalforsamlingen.

§ 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

---

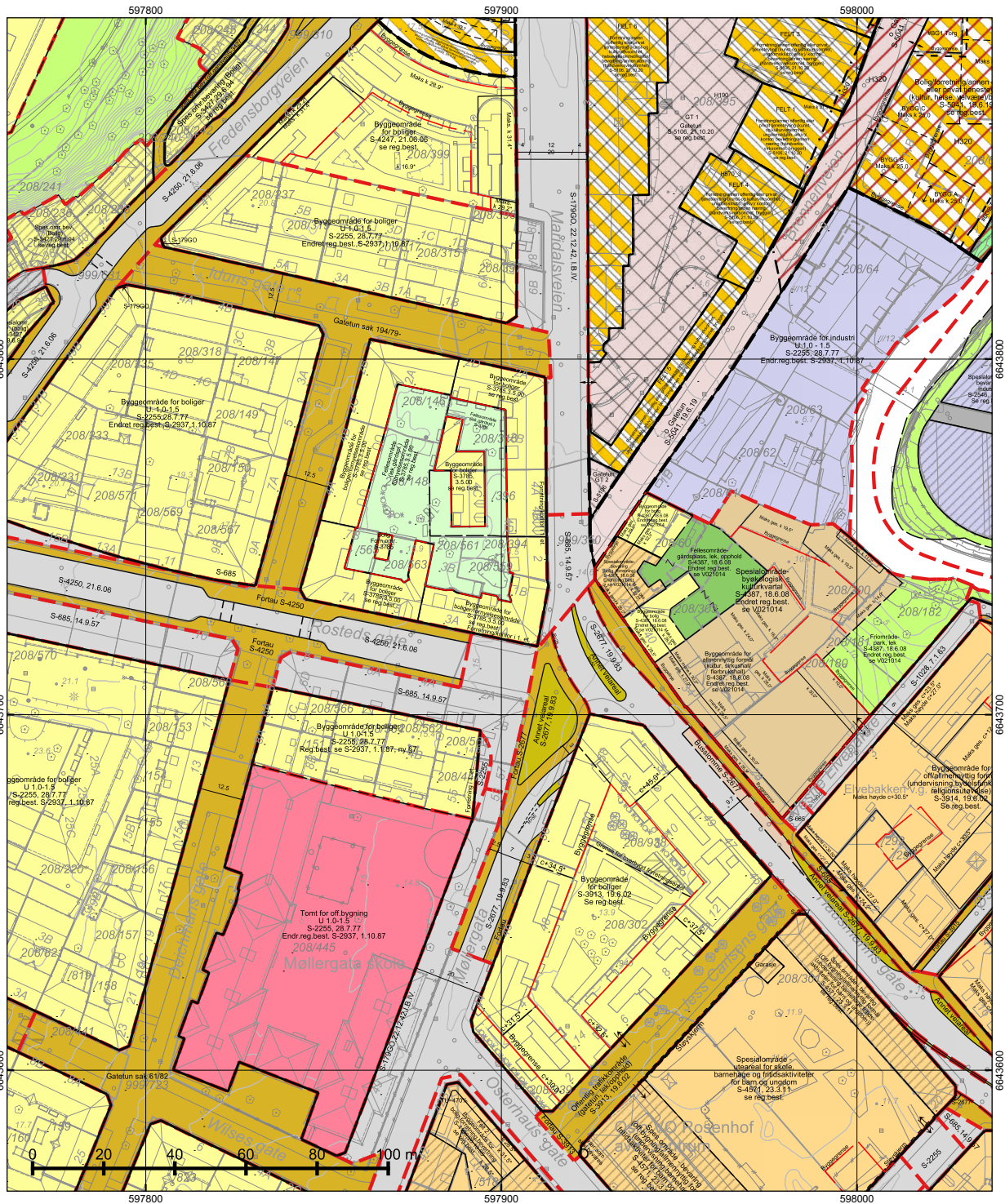
Ordensreglene er vedtatt på stiftelsesmøte 24/06-08



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.01.2026<br/>Bruker: tas<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p> | <p><b>Reguleringskart</b></p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2<br/>         – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4<br/>         – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>         – Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |  | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|   | <p>PlottID/Best.nr: 333761/ 86525899</p> <p>Adresse: ROSTEDS GATE 1B</p> <p>Gnr/Bnr: 208/559</p>  | <p>Deres ref.: 18137/<br/>MSEMOE604753553FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p> |  |

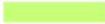

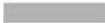

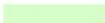











































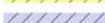








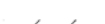






\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.01.2026<br/>         Bruker: tas<br/>         Målestokk 1:1000<br/>         Ekvidistanse 1m<br/>         Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser<br/>         - Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>         - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | <p><b>Reguleringskart</b></p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1<br/>         – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4<br/>         – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>         – Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |   | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtetsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|  | <p>PlottID/Best.nr: 333761/ 86525899</p> <p>Adresse: ROSTEDS GATE 1B</p> <p>Gnr/Bnr: 208/559</p>  | <p>Deres ref.: 18137/<br/>MSEMOE60475355FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p> |  |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                                 |    | RpFareGrense                          |
|    | 70 - Felles avkjørsel                               |    | 70 - Felles avkjørsel                 |
|    | 72 - Felles lekeareal                               |    | 311 - Annet veiareal                  |
|    | 74 - Felles gårdsplass                              |    | 312 - Fortau                          |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                          |    | 313 - Skulder - bankett               |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                            |    | 913 - Formålgrensning                 |
|    | 144 - Forr./bolig                                   |    | 925 - Gesimslinje                     |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig                        |    | 930 - Reguleringslinje                |
|    | 150 - Industri m.tilh.anlegg                        |    | 936 - Regulert fotgjengerovergang     |
|    | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg               |    | 964 - Regulert u-gradgrense           |
|    | 170 - Privat institusjon                            |    | Formålgrense                          |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                  |    | Plangrense (gammel lov)               |
|    | 311 - Annet veiareal                                |    | Plangrense (ny lov)                   |
|    | 312 - Fortau  |    | RpRegulertHøyde                       |
|    | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi                |    | Grense for bebyggelse                 |
|    | 316 - Gatetun/gågate                                |   | Byggegrense                           |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                     |  | Byggegrense                           |
|    | 335 - Torg  |  | Regulert støyskerm                    |
|    | 936 - Regulert fotgjengerovergang                   |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje) |
|  | 1161 - Barnehage                                    |  | Oppheving av eiendomsgrense           |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål        |  | Inn-/utkjøring                        |
|  | 2014 - Gatetun                                      |  | Eksisterende tre som skal bevares     |
|  | 3040 - Friområde                                    |  | Avkjørsel                             |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig                  |  | Regulert møneretning                  |
|  | 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  |   |                                       |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

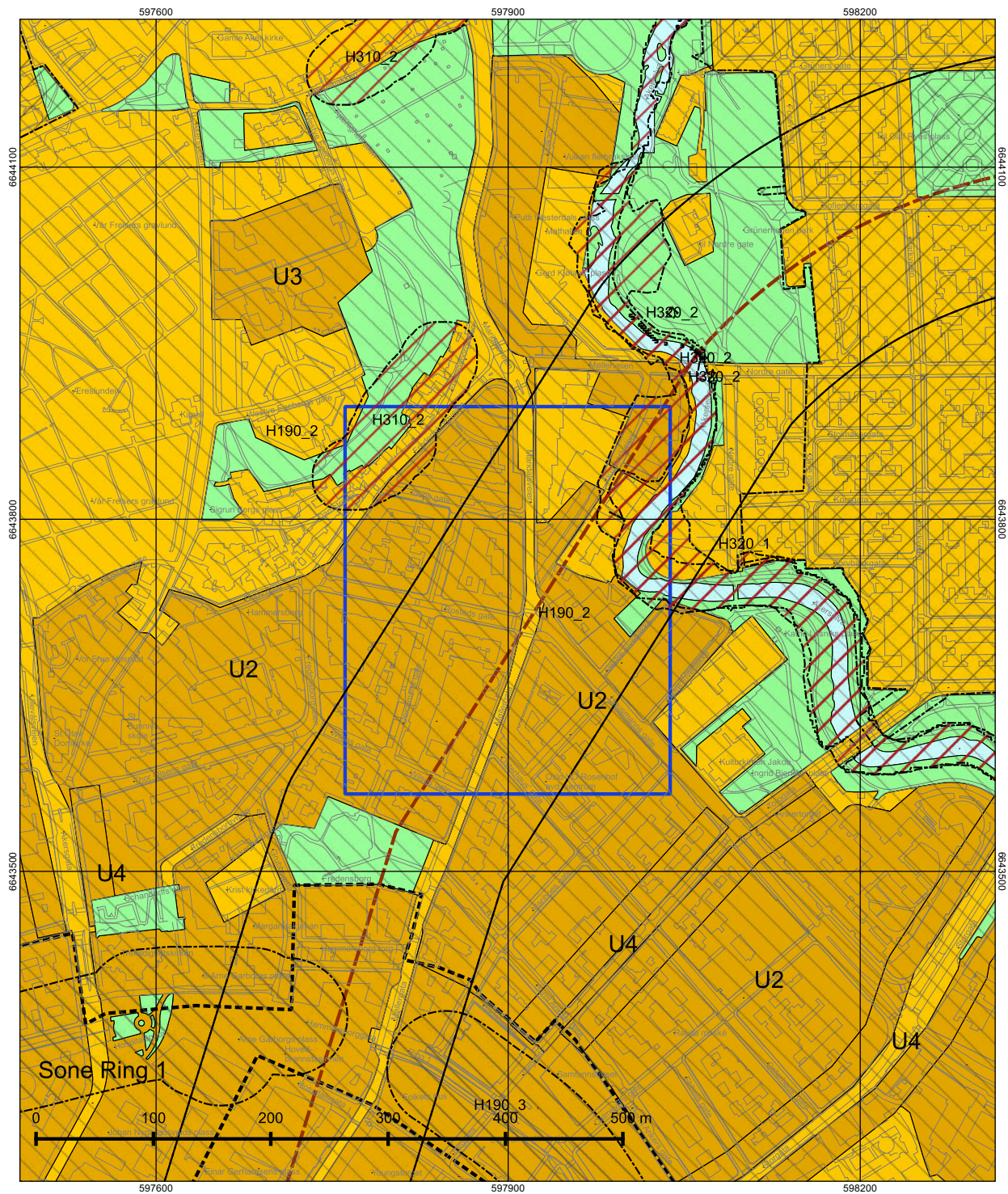
Dato: 30.01.2026  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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).<br>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |  |
| PlottID/Best.nr: 333761/ 86525899   | Deres ref.: 18137/<br>MSEMOE604753553FAKTURA |
| Adresse: ROSTEDS GATE 1B  | Kommentar:                                   |
| Gnr/Bnr: 208/559  |  |

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 30.01.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 333761/86525899  
 Deres ref.: 18137/

**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>

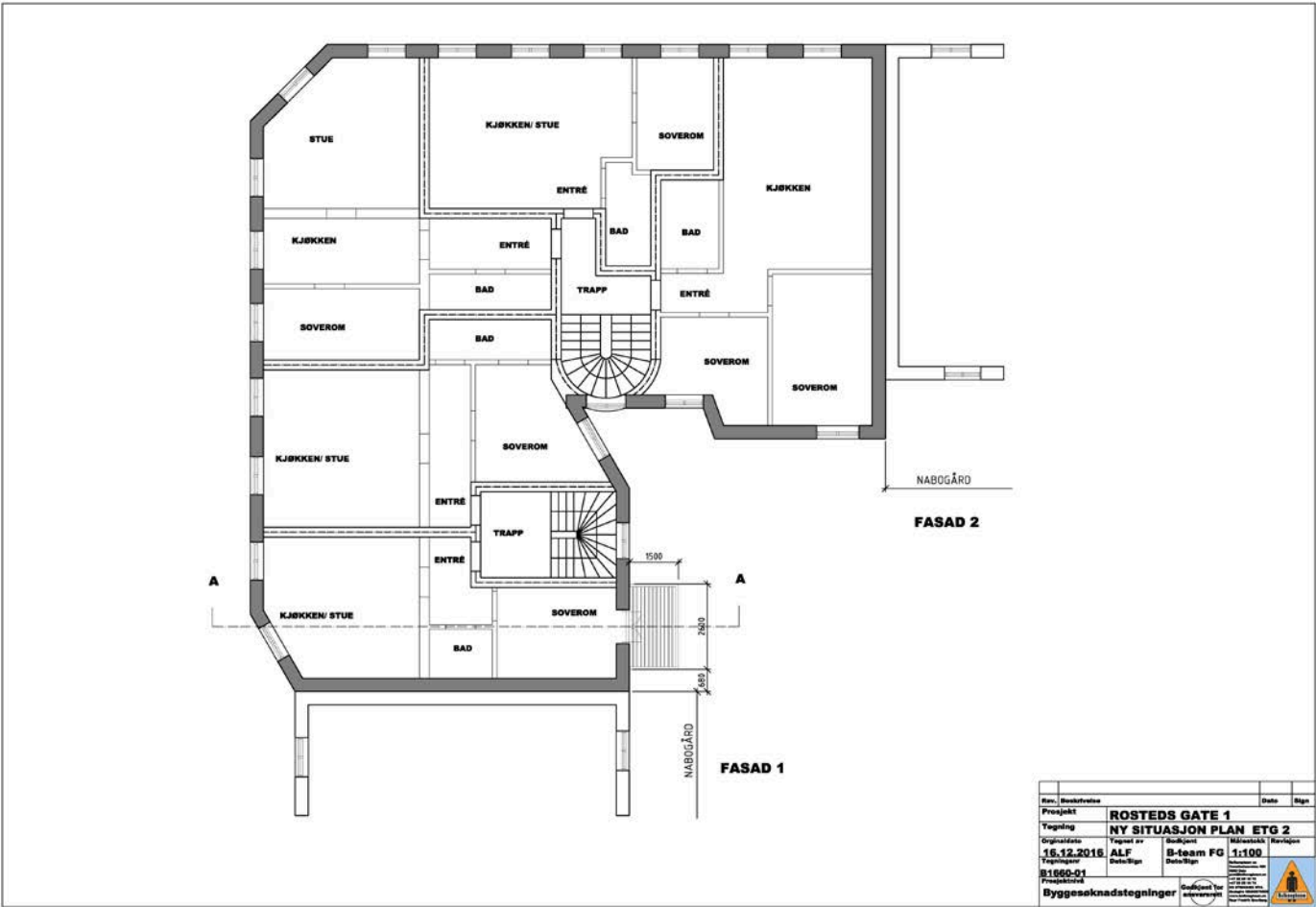
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

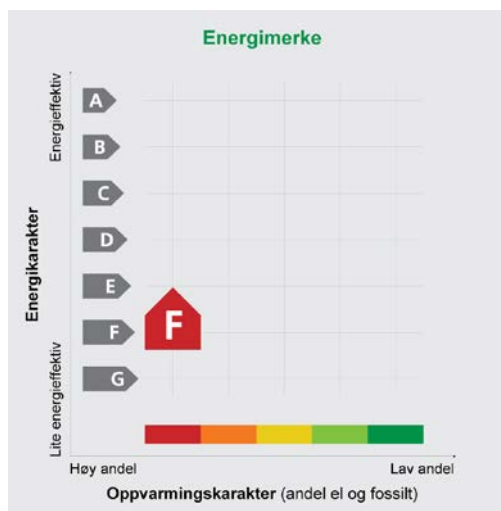
|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | 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   |



|  |             |            |            |
|--|-------------|------------|------------|
| Rev.   | Beskrivelse | Dato       | Sign.      |
| <b>Prosjekt</b> ROSTEDS GATE 1<br><b>Tegning</b> NY SITUASJON PLAN ETG 2 |             |            |            |
| Originaldate   | Tegnet av   | Sendt      | Målestokk  |
| 15.12.2016   | ALF         | B-team FG  | 1:100      |
| Tegningnr.   | Dato/Sign.  | Dato/Sign. | Rev./Sign. |
| B166-01  |             |            |            |
| Byggeskadestegninger   |             |            |            |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Adresse               | Rosteds gate 1 B |
| Postnr                | 0178             |
| Sted                  | OSLO             |
| Andels-/leilighetsnr. | /                |
| Gnr.                  | 208              |
| Bnr.                  | 559              |
| Seksjonsnr.           | 5                |
| Festenr.              |                  |
| Bygn. nr.             | 80480598         |
| Bolignr.              | H0201            |
| Merkenr.              | A2020-1209311    |
| Dato                  | 14.12.2020       |

Innmeldt av Heidi Kristin Olsen



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 innneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1900

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 33

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**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](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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 B

Postnr/Sted: 0178 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 14.12.2020 22:31:42

Energimerkenummer: A2020-1209311

Ansvarlig for energiattesten: Heidi Kristin Olsen

Energimerking er utført av: Heidi Kristin Olsen

Gnr: 208

Bnr: 559

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 80480598

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### **Tiltak 8: 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 innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener 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 kjøler 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.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Andel:                | kr 8 600  |
| Seksjonert bolig      | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

### Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

## Bindende bud på eiendommen

Rosteds gate 1B, 0178 OSLO

Gnr 208, bnr 559, snr 5, , i Sameiet Rostedsgate 1 med orgnr.: 993209864 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6047260153

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6047260153  
Sist oppdatert 13.02.2026

EiendomsMegler  1

Oliver Pettersen  
eiendomsmegler

Telefon: 948 59 284  
E-post: [oliver.pettersen@em1ostlandet.no](mailto:oliver.pettersen@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)