Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Romsdalsgata 7B
0556 OSLO
Gnr./Bnr.: 0/0
Andelsnr. : 5
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 37 m² (BRA-i: 31 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 37 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.11.2025
Referansenummer	15077295
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-25-0166
Hjemmelshaver/selger	Astrid Tollefsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Astrid Tollefsrud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	04.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Romsdalsgata 7B
Postnummer/sted	0556 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	0/0
Andelsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 395 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1899		2007

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Romsdalsgate 7 beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Borettslaget består av 19 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Felles bakgård opparbeidet med blant annet belegningsstein, sykkelstativer, sittebenker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Utvendig fasader i pusset og malte flater. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30nog lydklasse 35dB. Vinduer med karmer/rammer av tre og 2x ett-lags glass fra eldre ukjent årstall i stue/kjøkken. Vindu med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 2005 i soverom. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, stue/kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i trappegang mellom 1.- og 2.etasje samt kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Vannrør	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	31			31	
	Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.				
1.etasje		1		1	
		Bod.			
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	31	6		37	
	Total bruksareal: 37 m²				

Kommentar til areal

Bod i trappegang på 1 m2 (BRA-e).

Kjellerbod på 5 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom i kjeller.

Boligen inneholder 31 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Innfelt speil og belysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vegghengt skap på vegg over toalett. Elektrisk avtrekksvifte i himling. Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og stoppekraner plassert i himling. Vannrør av type rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgraderinger i 2017: Lagt nye varmekabler, smøremembran og gulvfliser.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert sprekker på veggfliser bak toalett. Manglende mørtelfug på vegger i dusjsone. Tiltak bør iverksettes. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser bak toalett. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert sprekk på elastisk fug mellom gulv-og veggflis. Dette kan medføre økt fare for fuktskader i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes.
	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ombyggingsår. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakt på vegg over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2022: Ny stekeovn.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Innredning - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med malt tregulv. Vegger i malte flater. Himling med rosett og stukkatur i stue/kjøkken. Malte flater i øvrige rom. Profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanal i bad.

Oppgraderinger: Malt samtlige vegger i 2022/2023. Malt himling i stue/kjøkken i 2023.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stu/kjøkken. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 26 mm og ca. 12 mm kryssmåling i stue/kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og stoppekraner plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør, kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Hovedstoppekran		
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte vannrør av kobber i sjakt er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.	
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør i sjakt er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.	

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2007.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30nog lydklasse 35dB. Vinduer med karmer/rammer av tre og 2x ett-lags glass fra eldre ukjent årstall i stue/kjøkken. Vindu med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 2005 i soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Dører	
TG 2	Vinduer	Vinduer i stue/kjøkken er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,37 meter i bad. Ca. 2,79 meter i stue/kjøkken samt ca. 2,58 meter i entré og soverom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 24.01.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 24.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursfortegnelse.]

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Romsdalsgata 7 B, 0556 OSLO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
&Partners Sagene	Leilighet	19260306

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Astrid Tollefsrud	10.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	ASA-49

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	I salgsoppgaven fra forrige eier ble det informert følgende ved våtrom/ bad: «Flislagt bad fra 2007, som ble oppgradert i 2017 med ny varmekabel, smøremembran og fliser på gulv».
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Denne historikken er ikke kjent
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Sist kjente service på ventilasjonsanlegget for sittende styre ble utført i november 2021.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Aktiv Ventilasjon AS, NO3069590 387
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Ble utført tilsyn 07.02.2024 av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Ingen avvik avdekket.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble gjort omfattende vedlikehold på takkonstruksjonen i bygården høsten 2025.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Amblie og Moe Bygg AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?	Styret i Borettslaget har opprettet en arbeidsgruppe som har utredet muligheten for å sette opp balkonger. Endelig vedtak må stemmes over i ordinær /ekstraordinær generalforsamling. Om flertall stemmer for skal kostnaden for balkong dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden er estimert til kr 163 300. Verdiøkning per leilighet er estimert til en sum mellom 150 000-250 000kr per leilighet.

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja

Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Vaktmestertjenester og kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Vaktmester måker snø om vinteren. Det gjøres også renhold av fellesarealer.

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Lyskilden over kjøkkenbenken fungerer ikke, så må byttes ut.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Astrid Tollefsrud	**2026-11-05**

Identification

bankID Astrid Tollefsrud

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Romsdalsgata 7		**Vår ref.:**	502/5	**Fødselsdato eier:**	17.01.1994
Romsdalsgata 7 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0556 OSLO		**Eiere:**	Astrid Tollefsrud		
Organisasjonsnr:	988 131 849	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 034**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbånd	329
	Avdrag Taklån	598
	Felleskostnader	2 721
	Avdrag ekstralån tak	81
	Renter Taklån	973
	Renter ekstralån tak	332

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	274 610	Gjeld siste årsoppg.:	523 325
Klient ajourf. lån:	12 612 037	Klient gj. s. årsoppg.:	7 682 491

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 18295052372, Sparebank 1 Østlandet

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 03.11.2026: 1 857 249
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.05.2026 (siste termin 30.12.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 295 873
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 282 559

Lånenummer: 18292011276, Sparebank 1 Østlandet

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 340
Saldo per 03.11.2026: 4 929 335
Andel av saldo: 203 204
Første termin: 30.12.2025Første avdrag: 30.09.2026 (siste termin 28.02.2055)

Lånenummer: 15162050653, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 353
Saldo per 03.11.2026: 1 732 172
Andel av saldo: 71 406
Første termin/første avdrag: 30.04.2026 (siste termin 31.03.2056)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vegard Lien
Adresse:	Romsdalsgata 7 A
Postnr/-sted:	0556 OSLO
E-post:	romsdalsgata7@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

Boligopplysninger:

Borettslaget Romsdalsgata 7	**Vår ref.:**	502/5	**Fødselsdato eier:** 17.01.1994
Romsdalsgata 7 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0556 OSLO	**Eiere:**	Astrid Tollefsrud	

Organisasjonsnr: 988 131 849

5: Restanse felleskostnader pr. 03.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	523 325	Andre inntekter:	5 716
Annen formue:	0	Utgifter:	28 695		

7: Pålydende

Pålydende:	6 000	Opprinnelig innskudd:	1 480 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1900		
Gårds/bruksnr:	227/330		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	396

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83732893

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	31		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2	BTA	35
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000	P-rom	31

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget Romsdalsgaten 7 har avtale med 1 Hjelpende Hånd AS om vaktmester- og renholdstjenester.

VASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri i kjelleren.

BRANNSIKRING
Iht. forskirft om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt brannsikringsutstyr i form av enten pulveraperat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig for fellesområder.
Det er innstaler brannvarslingsanlegg av Simens.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget Romsdalsgaten 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

IN-LÅN
Borettslaget Romsdalsgata 7 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på to av borettslagets lån.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Kortidsutleie over 30 dager pr år er ikke tilltatt

Boligopplysninger:

Borettslaget Romsdalsgata 7	**Vår ref.:**	502/5	**Fødselsdato eier:**	17.01.1994
Romsdalsgata 7 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0556 OSLO	**Eiere:**	Astrid Tollefsrud		

Organisasjonsnr: 988 131 849

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkkel AS. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.
Systemnøkler til leiligheter bestilles av R. Nygaard AS som har rekvisjonsrett.

Byggeår ca 1900. Ombygget i 1980. Rehabilitert i 2007.
Bygget på flåtefund. Grunnmur i teglsten. Etasjeskillere i trebjelkelag og saltak.
Fellesvaskeri i kjeller

Annen informasjon:

Borettslaget Romsdalsgata 7

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 27.04.2026, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til romsdalsgata7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Romsdalsgata 7 mandag 27.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/348784363094251?p=HhuItaY1azGRsBi6sh
Møte-ID: 348 784 363 094 251
Passord: Yi9Lp6Vj
Hjelp: https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Romsdalsgata 7

Mandag 27.04.2026, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Romsdalsgata 7

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Honoraret settes til 89.000 pga. mye ekstraarbeid med omfattende vedlikeholdsarbeid i inneværende styreperiode.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 89.000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om renoveringen

Styret orienterer om renoveringen.

Arbeidet er ferdigstilt, men kostnadene har overskredet det man kunne forvente på tidspunktet for siste generalforsamling, og disse kostnadene har sammenfalt med flere andre store fakturaer, f.eks. forsikring og brannvarslingsanlegget.

Det har derfor blitt nødvendig å øke det siste lånet med kr 250 000.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Nora Paulsen om etablering av bakonger

Vedlegger tilbud fra balkongteam for å bygge balkonger mot bakgården.

Har også nettopp hatt verdivurdering av en megler i min leilighet, og han trodde man kunne regne med en verdiøkning på ca. 400 000,- med balkong.

Hver leilighet betaler for egen balkong, så de som ikke får balkong (1. etg og loft) betaler ingenting. Prisen avhenger av hvor mange som ønsker å være med, jo flere som er med - jo bedre blir prisen. Under byggearbeidet vil det kreve 2 dagers arbeid innvendig per leilighet, hvor rommet ikke kan brukes, men det går fint å oppholde seg i resten av leiligheten. Det vil derfor ikke på noe tidspunkt kreve at man må bo et annet sted midlertidig.

Til informasjon er det de samme som har satt opp balkongene i Romsdalsgata 9. Jeg har forhørt meg om det er mulig å bruke samme stillas som er satt opp nå, men de trenger et eget stillas som er tilpasset arbeidet de skal gjøre. Det virker som det kan være realistisk å få satt opp balkonger til våren.

5.2 Motforslag fra styret til sak 5.1 om å utrede balkonger

Vanlig praksis er at kostnaden forbundet med oppføring av balkong dekkes av andelseieren. Det bør innhentes skriftlig godkjenning fra den enkelte andelseier om at de godkjenner dette (tilslutning til alternativ kostnadsfordeling jf. brl. §5-19 andre ledd), før saken legges frem for generalforsamlingen til behandling og søknadsprosessen starter. Oppsummert: Tiltaket krever 2/3-flertall i generalforsamlingen + tilslutning fra andelseierne som får balkong på at de godkjenner alternativ kostnadsfordeling (dekker alle kostnader fullt ut).

NYTTEREGELEN - Hvis ikke alle kan få balkong kan de potensielt påberope seg nytteregelen.

For en så god behandling på generalforsamlingen som mulig anbefales det at følgende fremgår i innkallingen:

1. Forhåndsuttalelse fra plan og bygg/eventuelt byantikvaren dersom bygget er vernet
2. Tilbud på balkongene- forslag til utførende
3. Finansieringsmetode. Her anbefales det at de som får balkong betaler inn ákonto til borettslaget. Avregning gjøres når balkongoppføringen er ferdigstilt.

Dersom det blir fattet vedtak om oppføring av balkonger er det viktig at alle kostnader forbundet med oppføringen og søknader føres på samme regnskapskonto. Dette for at laget skal ha oversikt over sum kostnader forbundet med prosjektet når avregning skal tas.

Videre bør det tas stilling til om dere ønsker å innta noen særlige bestemmelser om vedlikeholdsansvar av balkongene. Etter loven er andelseier ansvarlig for indre vedlikehold, og borettslaget har ansvar for alt det konstruksjonsmessige/fasaden. Dersom andelseier skal overta noe av borettslagets vedlikeholdsplikt, må man innhente tilslutning fra andeleiere på dette jf. brl. § 5-12 femte ledd. Videre må det inntas ett punkt om dette i vedtektene.

Forslag til vedtak: Etablering av balkonger er en jurdisk følsom og økonomisk krevende affære, som krever grundige forberedelser. Blandt annet bør det avholdes planleggingsmnøte med PBE ettersom bygget står på gul liste. Videre må kostnadsfordeling avklares. OBF anbefaler også at borettslaget ikke iverksetter noe slikt tiltak uten en formell avtale mellom andelseiere som skal bygge balkong og borettslaget som fastsetter ansvarsforhold mellom andelseier, plan opp mot PBE og kostnadsfordelingen til hver andelseier opp mot borettslaget.

Ettersom slike forberedelser krever tid anbefaler styret at det nedsettes en komité - muligens med opprinnelig forslagsstiller som medlem, som skal utrede dette og styre dialogen fra borettslaget opp mot PBE og balkongteam. Komiteen får fullmakt til å forhandle, men ikke inngå, avtaler og vilkår.

Komiteen må gjerne benytte seg av rådgivning hos OBF og ellers, men alle kostnader skal forhåndsavklares med styret.

Når komiteens arbeid er ferdigstilt og det foreligger et utkast til avtale med utbygger, avtale mellom andelseierne og borettslaget og vedtektsendringer som regulerer vedlikeholdsplikten skal disse forelegges styret, som kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Ola Gabriel Solem Hangeland

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Tove Svardal og Benedicte Langford

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Astrid Tollefsrud

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Borettslaget Romsdalsgata 7

Styreleder, Ola Gabriel Solem Hangeland
Styremedlem, Tove Svardal
Styremedlem, Benedicte Langford
Varamedlem, Astrid Tollefsrud

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Romsdalsgata 7

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ola Gabriel Solem Hangeland
Styremedlem, Tove Svardal
Styremedlem, Benedicte Langford
Varamedlem, Astrid Tollefsrud

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på romsdalsgata7@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Romsdalsgata 7

Borettslaget Romsdalsgata 7 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988131849. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Romsdalsgata 7 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Romsdalsgata 7 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Hjelpende Hånd AS

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Romsdalsgata 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv, reforhandlet i 2025. Kabel-tv er ikke lenger inkludert i fellesavtalen men kan avtales med Telia direkte av andelseier mot et tillegg.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkkel AS. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Romsdalsgata 7, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Ferdigstilt omfattende vedlikeholdsarbeid på fasader, vinduer og tak der dette var nødvendig.
- Gjennomført årskontroll på brannvarslingsanlegget som avdekket avvik som var nødvendige å utbedre
- Installering av nytt brannvarslingsanlegg inkl. sentral og detektorer i henhold til anbefaling. Nødvendige detektorer kunne ikke installeres uten utskifting av hele anlegget.
- Ny årskontroll etter ferdigstillelse av nytt anlegg
- Inngått ny og billigere serviceavtale med leverandør
- Sjekket at det står brannslukkingsapparat i kjelleren under hver av oppgangene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Romsdalsgata 7 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 83732893.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2025:

Omfattende vedlikeholdsarbeid på fasader, vinduer og tak.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt en rekke møter og hatt kontinuerlig og, i lengre perioder, tilnærmet daglig oppfølging av vedlikeholdsprosjektet.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Rehabilitering/vedlikehold av bygningsmasse

Brannvern

Internett/kabel-TV

Oppdatering av navn på ringeklokker.

17.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Romsdalsgata 7

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 265 815	1 035 723	1 111 662	1 519 734
Sum		**1 265 815**	**1 035 723**	**1 111 662**	**1 519 734**
Sum		**1 265 815**	**1 035 723**	**1 111 662**	**1 519 734**
Forretningsførsel og revisjon	2	102 656	86 386	99 000	102 200
Lønn og honorar	3	61 614	61 614	61 842	101 549
Vedlikehold	4	5 540 524	55 235	35 000	100 000
Eksterne tjenester	5	169 687	202 782	130 000	164 000
Kabel-tv og bredbånd		139 836	157 354	158 149	82 764
Forsikring		122 435	96 202	107 500	130 000
Kommunale avgifter		147 476	135 368	152 980	170 000
Brensel og strøm		58 807	57 429	65 000	45 000
Andre driftsutgifter	6	78 082	12 018	7 000	10 000
Sum		**6 421 118**	**864 389**	**816 471**	**905 513**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-5 155 302**	**171 335**	**295 191**	**614 221**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		321 904	193 462	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-4 833 399**	**364 797**	**295 191**	**614 221**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	127 955	7 742	0	0
Rentekostnad	8	381 311	187 032	175 278	385 727
Andre finansposter	9	10 703	9 624	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-242 653**	**-169 666**	**-175 278**	**-385 727**
Årsresultat	**10**	**-5 076 052**	**195 131**	**119 913**	**228 494**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		4 567 657	-238 789	-133 569	-228 494
Andre endringer i disponible midler	10	-105 381	-81 608	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-613 776**	**-125 265**	**-13 656**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	5 891 340	5 891 340
Bygninger	11, 12	36 189 660	36 189 660
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**42 081 000**	**42 081 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 411	1 536
Forskuddsbetalte kostnader	13	96 921	186 030
Andre fordringer		4 827	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 019 658	31 990
Sum omløpsmidler		**1 127 818**	**219 556**
SUM EIENDELER		**43 208 818**	**42 300 556**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	114 000	114 000
Annen egenkapital 1.1		1 017 949	822 818
Årets resultat	10	-5 076 052	195 131
Sum egenkapital	**15**	**-3 944 103**	**1 131 949**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	7 233 328	2 665 671
IN-innbetalinger	16	4 051 471	4 156 851
Borettsinnskudd	17	34 289 000	34 289 000
Sum langsiktig gjeld		**45 573 799**	**41 111 522**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 348
Leverandørgjeld		1 572 900	19 907
Påløpne renter		2 140	15 302
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	10 852
Annen kortsiktig gjeld		4 081	4 676
Sum kortsiktig gjeld		**1 579 122**	**57 085**
Sum gjeld		**47 152 920**	**41 168 607**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 208 818**	**42 300 556**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Romsdalsgata 7

Sted:_____, dato:_____

Ola Gabriel Solem Hangeland	Benedicte Langford	Tove Svardal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	684 696	609 730	684 693	822 749
3607 Renter og avdrag	179 451	0	0	350 141
3612 Inntekt kabel-tv	48 906	65 208	65 286	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	171 628	182 517	179 542	121 818
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	123 089	126 740	130 711	142 262
3625 Inntekt bredbånd	58 045	51 528	51 430	82 764
Sum	**1 265 815**	**1 035 723**	**1 111 662**	**1 519 734**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	1 264	9 000	5 200
Forretningsførerhonorar	68 508	65 544	68 000	70 000
Annen regnskapsførsel	26 898	19 578	22 000	27 000
Sum	**102 656**	**86 386**	**99 000**	**102 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	54 000	54 000	54 000	89 000
Arbeidsgiveravgift	7 614	7 614	7 842	12 549
Sum	**61 614**	**61 614**	**61 842**	**101 549**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen og gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 497 465	0	35 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 973	10 150	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 961	6 658	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 125	38 428	0	0
Sum	**5 540 524**	**55 235**	**35 000**	**100 000**

Gjennomført vedlikehold oppveier verdiforringelse av byggninger slik at avskrivning eller vedlikeholdsavsetning ikke er nødvendig.

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	50 863	35 950	29 000	29 000
6360 Renhold	56 345	47 825	59 000	63 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	52 327	100 676	40 000	60 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 153	18 332	2 000	12 000
Sum	**169 687**	**202 782**	**130 000**	**164 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	5 328	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 117	2 763	0	0
7772 Andre gebyrer	68 942	517	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 023	3 410	7 000	10 000
Sum	**78 082**	**12 018**	**7 000**	**10 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	127 498	7 110	0	0

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8059 Andre renteinntekter	457	632	0	0
Sum	**127 955**	**7 742**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1829.50.52372	146 534	186 941	175 278	121 818
8146 Lånenr 1829.20.11276	234 539	0	0	263 909
8159 Andre rentekostnader	238	91	0	0
Sum	**381 311**	**187 032**	**175 278**	**385 727**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	10 703	9 624	0	0
Sum	**10 703**	**9 624**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**162 472**	**287 736**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-5 076 052	195 131
Avdrag langsiktig lån	4 567 657	-238 789
Annen langsiktig gjeld	-105 381	-81 608
B. Årets endring i disponible midler	**-613 776**	**-125 265**
C. Disponible midler 31.12	**-451 304**	**162 472**

Note 11 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 21.01.2008. Eiendommen ble anskaffet i 2008 med en anskaffelseskost på 42.081.000. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 081 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 081 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 081 000
Antatt levetid i år :	

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	19 570	24 585
1749 Forskuddsbetalte kostnader	77 351	161 445
Sum	**96 921**	**186 030**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler a kr 6 000.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Sparebank 1 Østlandet**	**Sparebank 1 Østlandet**
Formål:	Rehabilitering av tak i hht styrevedtak 27.02.2025.	
Lånenummer:	**18292011276**	**18295052372**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	28.02.2055	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	7 792 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 676 521
Avdrag i perioden:	141 667	401 526
Opptak i perioden:	5 100 000	0
Lånesaldo 31.12:	**4 958 333**	**2 274 995**
Saldo 5 år frem i tid:	4 143 852	1 302 694
Andelssaldo 01.01:	0	4 156 851
Innbetalt IN i perioden:	0	216 523
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	321 902
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 051 472**
Sum pantegjeld for lån:	**4 958 333**	**6 326 467**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18292011276	1	389 018	389 018
	1	349 457	349 457
	2	336 270	672 540
	2	323 083	646 166
	1	316 489	316 489
	1	276 928	276 928
	1	237 367	237 367
	2	217 586	435 172
	1	210 993	210 993
	6	204 399	1 226 394
	1	197 806	197 806
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18295052372	1	303 657	303 657
	2	300 410	600 820
	2	279 300	558 600
	4	202 980	811 920

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 18292011276 har første avdrag 30.04.2026 med kr 14 289	1	389 018	1 121
	1	349 457	1 007
	2	336 270	969
	2	323 083	931
	1	316 489	912
	1	276 928	798

Lån

1	237 367	684
2	217 586	627
1	210 993	608
6	204 399	589
1	197 806	570

Kommentarer til lån

Borettslagets lån og andelssaldo er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på 42 081 000,-.

Note 17 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 42 081 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Romsdalsgata 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Romsdalsgata 7

Styreleder	Ola Gabriel Solem Hangeland (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Tove Svardal (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Benedicte Langford (sign.)	17.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Romsdalsgata**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Romsdalsgata** som viser et **underskudd** på **NOK 5 076 052** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapitalen er negativ, viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: c47bbfa4-a265-4126-94b5-28827e49f439

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 17. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: c47bbfa4-a265-4126-94b5-28827e49f439

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: c47bbfa4-a265-4126-94b5-28827e49f439

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Romsdalsgata 7 mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Romsdalsgata 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ola Hangeland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Honoraret settes til 89.000 pga. mye ekstraarbeid med omfattende vedlikeholdsarbeid i inneværende styreperiode.

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 89000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om renoveringen

Styret orienterer om renoveringen.

Arbeidet er ferdigstilt, men kostnadene har overskredet det man kunne forvente på tidspunktet for siste generalforsamling, og disse kostnadene har sammenfalt med flere andre store fakturaer, f.eks. forsikring og brannvarslingsanlegget.

Det har derfor blitt nødvendig å øke det siste lånet med kr 250 000.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Nora Paulsen om etablering av bakonger

Vedlegger tilbud fra balkongteam for å bygge balkonger mot bakgården.

Har også nettopp hatt verdivurdering av en megler i min leilighet, og han trodde man kunne regne med en verdiøkning på ca. 400 000,- med balkong.

Hver leilighet betaler for egen balkong, så de som ikke får balkong (1. etg og loft) betaler ingenting. Prisen avhenger av hvor mange som ønsker å være med, jo flere som er med - jo bedre blir prisen. Under byggearbeidet vil det kreve 2 dagers arbeid innvendig per leilighet, hvor rommet ikke kan brukes, men det går fint å oppholde seg i resten av leiligheten. Det vil derfor ikke på noe tidspunkt kreve at man må bo et annet sted midlertidig.

Til informasjon er det de samme som har satt opp balkongene i Romsdalsgata 9. Jeg har

forhørt meg om det er mulig å bruke samme stillas som er satt opp nå, men de trenger et eget stillas som er tilpasset arbeidet de skal gjøre. Det virker som det kan være realistisk å få satt opp balkonger til våren.

Vedtak:

1 Stemme for. Forslaget falt.

5.2 Motforslag fra styret til sak 5.1 om å utrede balkonger

Vanlig praksis er at kostnaden forbundet med oppføring av balkong dekkes av andelseieren. Det bør innhentes skriftlig godkjenning fra den enkelte andelseier om at de godkjenner dette (tilslutning til alternativ kostnadsfordeling jf. brl. §5-19 andre ledd), før saken legges frem for generalforsamlingen til behandling og søknadsprosessen starter. Oppsummert: Tiltaket krever 2/3-flertall i generalforsamlingen + tilslutning fra andelseierne som får balkong på at de godkjenner alternativ kostnadsfordeling (dekker alle kostnader fullt ut).

NYTTEREGELEN - Hvis ikke alle kan få balkong kan de potensielt påberope seg nytteregelen.

For en så god behandling på generalforsamlingen som mulig anbefales det at følgende fremgår i innkallingen:

1. Forhåndsuttalelse fra plan og bygg/eventuelt byantikvaren dersom bygget er vernet
2. Tilbud på balkongene- forslag til utførende
3. Finansieringsmetode. Her anbefales det at de som får balkong betaler inn ákonto til borettslaget. Avregning gjøres når balkongoppføringen er ferdigstilt.

Dersom det blir fattet vedtak om oppføring av balkonger er det viktig at alle kostnader forbundet med oppføringen og søknader føres på samme regnskapskonto. Dette for at laget skal ha oversikt over sum kostnader forbundet med prosjektet når avregning skal tas.

Videre bør det tas stilling til om dere ønsker å innta noen særlige bestemmelser om vedlikeholdsansvar av balkongene. Etter loven er andelseier ansvarlig for indre vedlikehold, og borettslaget har ansvar for alt det konstruksjonsmessige/fasaden. Dersom andelseier skal overta noe av borettslagets vedlikeholdsplikt, må man innhente tilslutning fra andeleiere på dette jf. brl. § 5-12 femte ledd. Videre må det inntas ett punkt om dette i vedtektene.

Vedtak:

Vedtatt med 10 stemmer mot 3

Nora Paulsen, Linn Kristin Strand og Vegard Askjer Lien skal undersøke dette nærmere.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Ola Gabriel Solem Hangeland

Vedtak:

Vegard Askjer Lien ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Tove Svardal og Benedicte Langford.

Vedtak:
Mari Dramdal og Linn Kristin Strand ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Astrid Tollefsrud

Vedtak:
Nora Hage ble valgt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:44

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Vegard Askjer Lien
Styremedlem, Mari Dramdal
Styremedlem, Linn Kristin Strand
Varamedlem, Nora Hage

Protokoll for Borettslaget Romsdalsgata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Ola Gabriel Solem Hangeland (sign.)	27.04.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Romsdalsgata 7

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: torsdag 11.12.2025, kl 15:15

Sted: teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til romsdalsgata7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Romsdalsgata 7 torsdag 11.12.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MzFlNjJjMDUtZmIyMy00Y2MzLTllMmMtYzY1ZTk3NzQ2Zjdj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 383 471 446 350 32
Passord: Gr7C8Z6U

https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Romsdalsgata 7

torsdag 11.12.2025, kl 15:15 teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges til møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges til protokollfører

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

Det orienteres om status på takaarbeidet og ytterligere behov som har oppsått.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

3. Låneopptak

Det har oppstått ytterligere vedlikeholdsbehov, og det er dermed nødvendig med ytterligere 1,5 millioner i låneopptak.

DNB har skissert et tilbud på 5,25 % rente for dette. Sparebank1 kunne ikke matche dette.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp ytterligere lån i DNB på kr 1 500 000

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Romsdalsgata 7 torsdag 11.12.2025 kl. 15:15 - teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

Marte Lier ble gitt møterett som observatør for Elise Lier

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Vegard Askjer Lien valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

Det orienteres om status på takarbeidet og ytterligere behov som har oppsått.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Låneopptak

Det har oppstått ytterligere vedlikeholdsbehov, og det er dermed nødvendig med ytterligere 1,5 millioner i låneopptak.

DNB har skissert et tilbud på 5,25 % rente for dette. Sparebank1 kunne ikke matche dette.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp ytterligere lån i DNB på kr 1 500 000

Enstemmig vedtatt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 15:41

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Romsdalsgata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Vegard Lien (sign.)	11.12.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Romsdalsgata 7

ekstraordinær generalforsamling 2026

Innkalling

Tid: Mandag 21.09.2026 klokken 19:30

Sted: digitalt via Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til romsdalsgata7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Romsdalsgata 7 onsdag 16.09.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

https://teams.microsoft.com/meet/34647292564864?p=40rV2fmPevQ4ZMoe0e

Møte-ID:

346 472 925 648 64

Passord:

ie7Vm3WP

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Romsdalsgata 7

Mandag 21.09.2026 , klokken 19:30, digitalt via Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av nytt styremedlem

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Romsdalsgata 7 mandag 21.09.2026 kl. 19:30 - digitalt via Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Vegard Lien ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var Annie Magnusson, Ellinor Skarås, Claire Bernard-Grand'Maison og Vegard Lien

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Møteleder ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Annie Magnusson

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Valg av nytt styremedlem

Vedtak:

Annie Magnusson ble valgt som styremedlem

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Etter valget fikk styret følgende sammensetning

- Styreleder Vegard Lien
- Styremedlem Linn Kristin Strand
- Styremedlem Annie Magnusson
- Varamedlem Nora Hage

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Romsdalsgata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Romsdalsgata 7

Rolle	Navn	Dato
Møteleder	Vegard Lien (sign.)	01.10.2026
Protokollvitne	Annie Magnusson (sign.)	01.10.2026

V E D T E K T E R F O R
B O R E T T S L A G E T R O M S D A L S G A T A 7

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. januar 2008

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Romsdalsgata 7. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende *NOK* 6000,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Andelseiere har rett til å leie ut sin andelsbolig jfr bestemmelsene i borettslagsloven og etter godkjenning fra styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det forutsettes at styret utviser en liberal holdning i spørsmål om utleie.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-tv fordeles pr enhet med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Stousland Arkitektkontor AS
Drammensveien 10
0255 OSLO
post@stousland.no

Dato: 20062008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200601280-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROMSDALSGATA 7	Eiendom:	227/330
Tiltakshaver:	Romsdalsgata Eiendom AS	Adresse:	Badstugata 1, 0179 OSLO
Søker:	Stousland Arkitektkontor AS	Adresse:	Drammensveien 10, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - ROMSDALSGATA 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder
Tine Aagesen - Enhetsleder

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSE
02 MAI 2008
Kommunens saksnr.
200700542
SAKSNR: 200700542-5

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	227	330				

Adresse: Romsdalsgata 7 | Postnr.: 0556 | Poststed: Oslo

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid) SYKKELSKUR

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☑ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Romsdalsgate Eiendom AS v/Torkill Hellberg

Dato: 24.april 2008 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: TORKILL HELLBERG

© standard norge