NORDVIK

Christian Michelsens gate 10

0 soverom | 30 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Christian Michelsens gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt med mye potensial og stor solrik balkong -
Hele boligen er vendt mot skjermet bakgård - Kan bli 2-roms

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**3 141 878,-**
Fellesgjeld	**137 228,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 056,-**
BRA-i	**30 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til denne 1-roms leiligheten med attraktiv beliggenhet på Carl Berner!

Boligen er et oppussingsobjekt med stort potensial, perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem eller som en investeringsmulighet.

Leiligheten har en romslig og solrik balkong vendt mot en frodig og skjermet bakgård, som gir et rolig uterom midt i byen. Planløsningen åpner for muligheten til å etablere en 2-roms ved å flytte kjøkkenet. Boligen vender mot bakgården og er ikke eksponert mot Christian Michelsens gate.

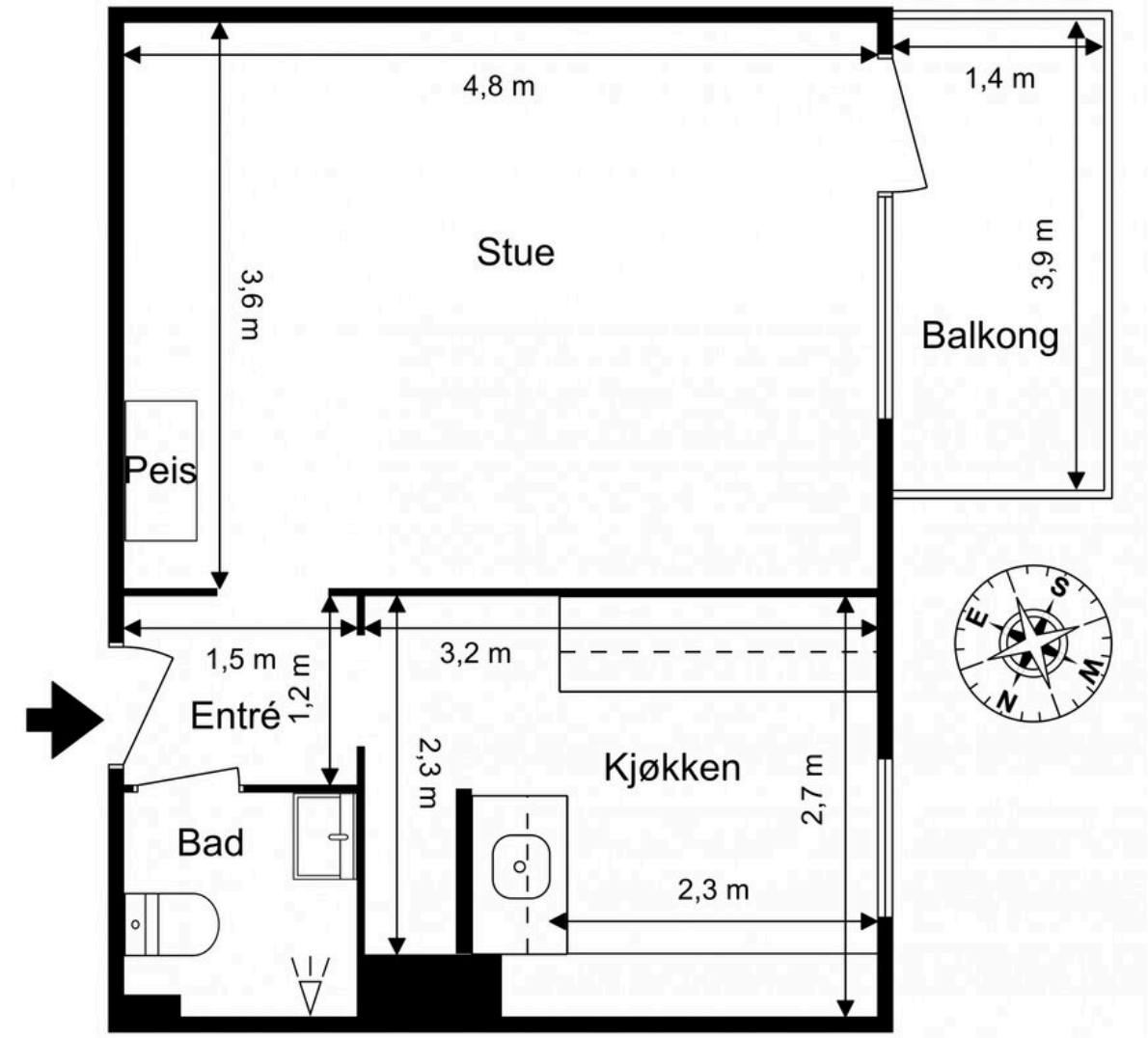
Det medfølger to kjellerboder som gir gode lagringsmuligheter og fellesvaskeri finnes praktisk plassert i etasjen under.

Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, butikker, caféer og parker, en perfekt base i Oslo!

Planløsning

Christian Michelsens gate 10

U1. Etasje



FIDENS

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













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0207/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Anne Marie Sara Isaksen
Anders Sara Isaksen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
137 228,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 127 228,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 141 878,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 151 378,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
-1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 30 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i -1 og inneholder entré, kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på hhv. 2,6 og 4,4 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Praktisk gang med plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken:
Separat kjøkken med adkomst fra gangen. Eldre innredning med trefronter og laminerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte. Stoppekran er montert under oppvaskkummen.

Stue:
I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Original hjørnekamin. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 4 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Balkongen har en grønt og fint utsyn vendt mot hyggelig bakgård.

Bad:
Bad fra perioden 2004-2005 med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng

og blandebatteri fra Grohe, gulvmontert toalett og hvit servant med blandebatteri fra Grohe.

Overflater:
Gulv: Laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt tapet på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt tapet i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,54 meter.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Sørvestvendt balkong på ca 4 kvm.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass på kjøkken er datert 2011. Vindusglass og balkongdør i suten er datert 2010.
- Vindu på kjøkken med treramme og 3-lags glass.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
- Innvendig dør med malt overflate.
- Sikringsskapet er montert på veggen i entré.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Rom under terreng:
Det registreres misfarging og svertesopp på tapetserte veggoverflater, hovedsakelig i nedre del av yttervegg og i hjørne mot bod og naboleilighet i stuen.
Forholdet kan være knyttet til kuldebro og/eller begrenset luftsirkulasjon, eksempelvis ved møblering inntil vegg, men årsak ukjent.
Det er ingen av boligens yttervegger som er mot terreng. Vegger er mot felles bodområdet/gang og nabo leilighet. Under leiligheten er det boder. Yttervegger er av mur/betong og det er ikke mulig med hulltakning. Det er gjort fuktsøk på veggoverflater inn mot felles boder og leilighet uten høye utslag.

- Balkong:
Det registreres slitasje og malingsavskalling på rekkverk.
Terrassebord med sprekker i treverk.
Riss/sprekker mellom fugene på yttervegg.

- Vinduer og dører:
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Slitasjemerker på entrédør og mindre fuktsvellinger i foring/vinduskarm.

- Vannledninger:
Stoppekran til varmtvann på badet fungerte ikke som tiltenkt. Vannet ble ikke stengt helt av.

- Bad:
Overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall rundt sluket.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Spott i taket er dyttet gjennom takplatene. (det er ikke registrert bryter eller lys i takspottene.)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktsvelling/skjolder pga vannsøl/fuktighet, på baderoms innredningen.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3.
Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres slitt og skadet gulv/overflate.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 65 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 55 mm over hele rommet og ca. 32 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid og bærer preg av høy alder, slitasje og fuktskader.

- Avløpsrør:
Det drypper/lekker fra skjøt/kobling under oppvaskkummen på kjøkkenet.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget.
Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmtvannsbereder: Det er ikke registrert noen bereder i boligen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme på badet

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 056,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto renter: 425,-
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto avdrag: 123,-
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto renter: 235,-
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto avdrag: 476,-
Felleskostnader: 2 330,-
Vedlikeholdsfond: 317,-
Internett: 149,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Forretningsførerhonorar
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 855 407,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 421 627,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

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

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

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

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

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

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

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

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.
- Ringgatens Byggeselskap II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933774988, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.
- Aksjelaget har vaktmester og hagegruppe.
- Vaskerom skal benyttes etter vaskelisten. Se forøvrig regler for bruk av vaskeriene som henger på dørene.
- Bygården har fiberinfrastruktur.

Vedlagt følger innkallingen til ordinær generalforsamling 2025 som inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Omgjøring fra aksjelag til borettslag – Aksjelaget har sett på muligheten for å gjøre om til borettslag. På årsmøte i 2025 ble det vedtatt at styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra OBOS.

Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.
Forslaget ble vedtatt, men siden 13 stemte mot vil ikke styret jobbe videre med dette.

Fartshumper - Generalforsamlingen i 2024 ba styret se på mulige løsninger for å bedre trafikksikkerheten i ytre bakgård. På årsmøte i 2025 ble det vedtatt installasjon av asfalterte fartshumper. Kostnadsrammen for dette er på ca. kr. 40 000.

Vedlikeholdshistorikk:
2024
Maling av trappeoppganger
Skiftet stakeluker til nedløpsrør i ytre bakgård

2023
Utskifting av kjellervinduer
Maling av vinduer og kjellerdører utvendig
Asfaltering i indre bakgård

2022
Tak- og fasaderehabilitering
Nye taknedløp, takrenner og varmebrettsystem for issmelting
Murt opp nye piper over tak
Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal

2021
Nye sykkelhus i indre gård
Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter
Nye betongheller, plen og beplantning på nedre del av indre gård

2020
Drenering av grunnmuren og nye overvannsrør i indre bakgård
15 nye boder bygget i kjellerne

2019
Ny lekeplass med bordtennisbord

2018
Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt
Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert
Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker

2017
Elektriske oppgraderinger i hovedtavlene i kjelleren for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.
Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern
Belysning i fellesarealer: byttet til LED-lamper med bevegelsessensor

2016
Piperehabilitering
Nye postkasser i alle oppganger
Installasjon av fibernett

2015
Installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer med overføring til vaktselskap
Bygget balkonger i Dælenenggata 11 E

2014
Totalrenovering av fellesarealer, inkludert el-anlegg og TV-kabler i Dælenenggata 11A

2013
Bygget balkonger over portalen
Nye dørtelefoner i alle leilighetene

2011
Bygget balkonger
Alle vinduer mot indre og ytre bakgård byttet
Alle leiligheter har fått montert røykvarsler med 10 års batteri, pulverslukker og brannteppe
Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer

2010
Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005
Våtromsrehabilitering
Elektrisk anlegg oppdatert

2002
Byttet dører
Alle dører mellom loft og kjeller byttet til brannsikre dører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 137 228,-pr. 01.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207547557
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 4 239 398,15
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207994820
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 8 093 416,77
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207547557
Restsaldo: 48 612,79
Kapitalkostnader: 632,98
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207994820
Restsaldo: 88 615,92
Kapitalkostnader: 522,41
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 692,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 1 472 742,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 440 804,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboernes forpliktelser slik som vedlikeholdsplikt står beskrevet i selskapets vedtekter, se pkt. 4. Videre følger det instrukser på vedlikehold av balkonger, og utførelsen av dette.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men skal ikke sjenere naboer på noen måte. Se for øvrig punktet om utearealer for regler om lufting av hund.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6597951

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 162 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger veldig fint til på idylliske Rodeløkka/Carl Berner- tilbaketrukket og rolig, samtidig meget sentralt. Den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka er en flott tur i seg selv, har du ikke vært her anbefales det å ta en tur gjennom de flotte smågatene. Her har du gåavstand til det aller meste; Grünerløkka ligger bare en spasertur unna, med sitt yrende kafé- og uteliv, shopping og kulturtilbud.

Går du andre veien kommer du til Carl Berner som tilbyr Oslos beste kollektive knutepunkt - Trikk, buss og T-bane fører deg til alle byens hjørner. Direkte forbindelse til BI Nydalen, Universitetet og Høyskolen for deg som er student. Her finner du også hyggelig kafeer, restauranter, barer, dagligvarer, vinmonopol. blomsterbutikk, apotek, Jernia m.m. Av rekreasjonsområder i område kan du velge mellom Botanisk hage, Tøyenbadet som er nyrenovert, Ola Narr, Torshovdalen eller Sofienbergparken. Populære Øyafestivalen avholdes i Tøyenparken hver sommer, dette er kun kort spasertur unna leiligheten. Populære Carls ligger en kort gange unna leiligheten med kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar og to store lokaler hvor det vises fotballkamper, konserter, pubkor eller annet moro.

Kort vei til Carl Berner Passasjen med Kiwi, apotek, blomsterbutikk, og Vinmonopolet med antakelig Norges flotteste utsalg. På butikkplan og i kjeller finnes kundeparkering. Skulle du mot formodning ikke finne det du måtte trenge her, så ligger Carl Berner torg et steinkast unna med Coop Mega, apotek, Kaffebrenneriet med flere sitteplasser, blomsterbutikk, postleveranse og Fly Chicken. Like ved Carl Berner torg finner du også Carls som er et 3000 kvm stort lokale med et utvalg av kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, samt to store arrangementsrom som fyller den gamle fabrikken med liv og røre. I området finner du også den virale "Bob the Bagel" - en New York spesialitet som ofte har lange køer som strekker seg nedover gaten. Ønsker du ytterligere servicetilbud så har Markedet i Markveien, Ringnes Park Senter og Mathallen et variert utvalg. Grünerløkka har også et spennende og unikt utvalg av forretninger, nisjebutikker, gallerier, restauranter, parker, konsertscener og er kjent for sitt yrende kafé- og uteliv. Ringnes Park med Ringen Kino, diverse forretninger, Meny og Jonoe Sushi er også i gangavstand.

Leiligheten er omringet av noen av byens flotteste grønne lunger som blant annet Torshovdalen, Tøyenparken, Sofienbergbarken, Birkelunden og Botanisk hage. En liten spasertur fra leiligheten ligger parken "Dette er et fint sted" som er til minne om Carl Fredriksens redningsaksjon under andre verdenskrig. I området finnes også den velkjente skulpturparken hvor det stilles ut de flotteste skulpturer fra Norsk billedhuggerforening.

Akerselva er også i gåavstand med en hyggelig tursti langs elvebredden som strekker seg helt fra Maridalen og ned til sentrum. Langs Akerselven finner du blant annet Teknisk museum, badeplasser, flotte broer og fossefall. Inviter venner og familie for en koselig tur i frodige omgivelser eller nyt en kaffe når du rusler gatelangs. For den aktivitetslystne er det kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, samt ballbinge, lekeplass, svømmehall og tennisanlegg. Ola Narr ligger også i nærheten og fremstår som veldig rolig, mens Sofienbergparken og Birkelunden byr på yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. For den treningsglade er det et bredt utvalg av treningsmuligheter i området med blant annet SATS, Fresh Fitness og Mudo gym i umiddelbar nærhet. I tillegg er det kort vei til Crossfit Løren og Studio Jobbsprek på Økern. Alle sentrene tilbyr gode fasiliteter som legger til rette for både egentrening samt gruppetimer. Flotte sykkel- og turmuligheter langs Akerselva. Nå har også Tøyenbadet åpnet med fine muligheter for trening samt lek og moro med fire innendørs basseng og tre utendørs basseng. Her ligger alt til rette for at du enkelt skal kunne holde deg i fysisk aktivitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402. Saksnummer 202509137
Tromsøgata 38 og 40 - Christian Michelsens gate 6 og 8 - bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter. Saksnummer 202509044
Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds. Saksnummer 202507924
Carl Berners plass - mulig ulovlig oppføring av bygg. Saksnummer 202505294
Carl Berners plass 2 - bruksendring fra cafe til butikk, endring i brannskille og åpning i bærevegg. Saksnummer 202511104
Trondheimsveien 127 - mulig ulovlig etablering av uteservering og plassering av utemøbler. Saksnummer 202504752

Jørgen Løvlands gate 1 A-J - etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde - Tidligere adresse: Trondheimsveien 132. Saksnummer 202508876
Trondheimsveien 132 - delvis riving og fasadeendring - Sophies Minde. Saksnummer 202518782
Det gamle bryggeriet og senere sykehuset i Sophies Minde på Carl Berners plass i Bydel Grünerløkka skal totalrehabiliteres og det skal etableres bydelshus og barnehage. Bydelshuset skal omfatte helsefunksjoner, administrasjon og utadrettede funksjoner, og barnehagen planlegges for 20 avdelinger med tilhørende opparbeidet uteareal. For å skjerme mot støy oppføres støyskjerm mot Trondheimsveien. Flere trær og Lindealléen bevares. Sophies Mindebygget bevares og restaureres, men tilføres også noen moderne elementer blant annet på fasade mot vest. Bülow-Hanssens plass oppgraderes og det etableres to hovedinnganger til bydelshuset på hjørnet ut mot både Bülow-Hanssens plass og Trondheimsveien. Tiltaket omfatter også noen mindre boder plassert i uteoppholdsarealet. Adkomsttorg med to HC-parkeringsplasser, brannoppstillingsplass, renovasjon og energibrønner er inkludert i søknaden.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/227/21:
29.08.1933 - Dokumentnr: 942615 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser

29.08.1933 - Dokumentnr: 942616 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

17.10.1933 - Dokumentnr: 942759 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
FORBUD MOT SALG AV EIEND. PÅ BEST. VILKÅR
KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKLKE FRA
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1934 - Dokumentnr: 910769 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

11.05.1933 - Dokumentnr: 900336 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 10B - UTGÅTT

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 360,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 106 735,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

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

Christian Michelsens gate 10

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	15 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

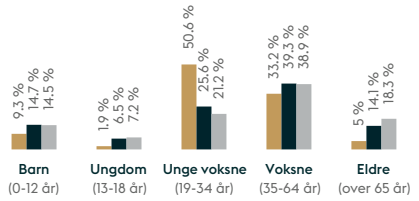
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	3 min 0.2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 58 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Carl...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Rosenhoff	8 min
Lindeberglia Ballbinge	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	6 min

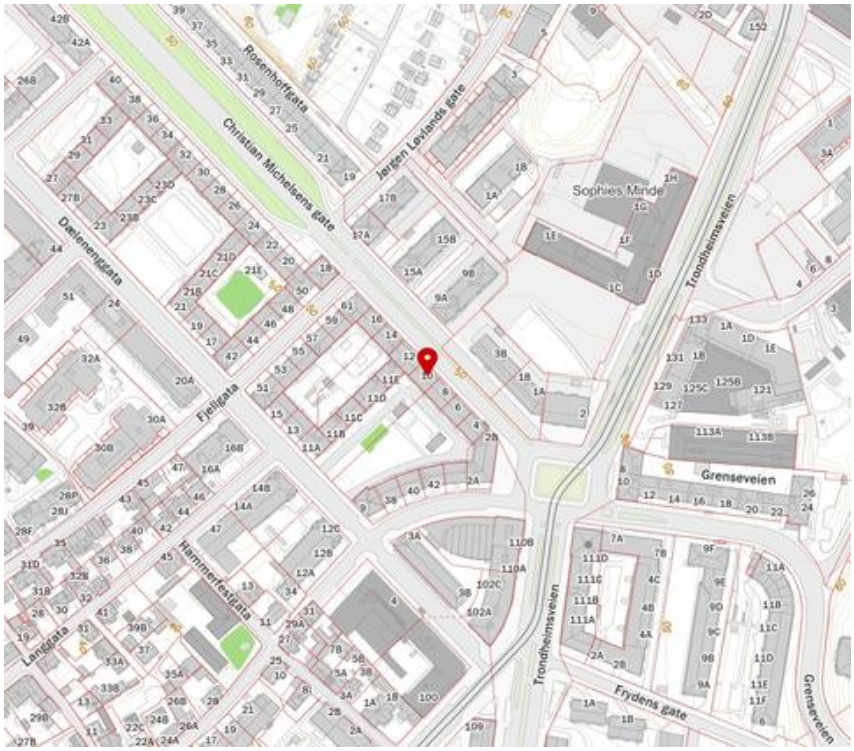
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Christian Michelsens gate 10
0568 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1933
BRA:	37 m^2
BRA-i:	30 m^2
Rapportdato:	23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	9	3	1

Supertakst

GNR: 227 BNR: 21

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Christian Michelsens gate 10
0568 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42161

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon det registreres klipt kabel i entré, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres større skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkken som bærer preg av høy alder og slitasje.
Avløpsrør	Drypper/lekker fra skjøt/kobling under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Det registreres misfarging og svertesopp på veggoverflater.
Balkong, terrasse, platting	Slitasje på rekkverk og terrassebord.
Vinduer og dører	Værslitte karmer og sliter. Slitasje på entrédør.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Vannledninger	Eldre vannledninger og stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp gulvflis ved terskel og topp slukrist. Fuktsvelling i dørblad. Sprekt silikonfug.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er fuktsvelling/skjolder på innredning.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.4.2026	**23.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marie Sara Isaksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Christian Michelsens gate 10, 0568 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**227**	Bruksnr:	**21**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0101**		
Byggeår:	**1933**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt. Den er av eldre dato og bærer preg av slitasje, og det foreligger ingen dokumentasjon på når den sist er oppgradert utover de årstallene som er funnet på planinnsyn. På bakgrunn av tilstand og alder må det påregnes en oppgradering av leiligheten.

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U.1 etasje	**30**	**30** Romfordeling: Entré, kjøkken, bad og stue.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Boder	**0**	**0**
Totalt m²	**37**	**30**	**7**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Det er informert om at leiligheten disponerer 2 kjellerboder.
Bodene er merket: 71.
Bod 1 er på ca. 2,6 m² (medtatt som BRA-e).
Bod 2 er på ca. 4,4 m² (medtatt som BRA-e).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres misfarging og svertesopp på tapetserte veggoverflater, hovedsakelig i nedre del av yttervegg og i hjørne mot bod og naboleilighet i stuen.
Forholdet kan være knyttet til kuldebro og/eller begrenset luftsirkulasjon, eksempelvis ved møblering inntil vegg, men årsak ukjent.

Det er ingen av boligens yttervegger som er mot terreng. Vegger er mot felles bodområdet/gang og nabo leilighet. Under leiligheten er det boder. Yttervegger er av mur/betong og det er ikke mulig med hulltakning. Det er gjort fuktsøk på veggoverflater inn mot felles boder og leilighet uten høye utslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Svertesopp og fuktpåvirkning kan føre til dårlig inneklima og videre skadeutvikling i konstruksjonen. Over tid kan dette gi nedbrytning av materialer og behov for omfattende utbedringer dersom årsak ikke avklares og utbedres.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktpåvirkningen/svertesopp i overflaten, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.
Videre bør området rengjøres og behandles for sopp.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på byggeår og de materialene som balkongen er bygget av, er det trolig gjort arbeider etter byggeår. Ukjent alder og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Det registreres slitasje og malingsavskalling på rekkverk. Terrassebord med sprekker i treverk. Riss/sprekker mellom fugene på yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitasje og malingsavskalling på rekkverk gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Terrassebord med sprekker gir økt fuktopptak og videre nedbrytning, med redusert levetid over tid.
Det anbefales å utbedre fuger ved omfuging eller tetting for å hindre fuktinntrenging og beskytte konstruksjonen.
Det anbefales å vedlikeholde rekkverk, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.
Terrassebord med sprekker bør vaskes og behandles for lengt mulig levetid.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Vindu på kjøkken med treramme og 3-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
Innvendig dør med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass på kjøkken er datert 2011.
Vindusglass og balkongdør i suten er datert 2010.
Entrédør skiftet ett byggeår, ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Slitasjemerker på entrédør og mindre fuktsvellinger i foring/vinduskarm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for lengt mulig levetid.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres slitt og skadet gulv/overflate.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 65 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 55 mm over hele rommet og ca. 32 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnad er baser på avretting av gulv i målte rom.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-3**

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid og bærer preg av høy alder, slitasje og fuktskader.

Kjøkken beskrivelse.
Eldre kjøkken med trefronter og laminerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte. Stoppekran er montert under oppvaskkummen.
Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
På bakgrunn av alder, slitasje og fuktskader må det påregnes utskifting av kjøkkeninnredningen. Kostnad er basert på et oppgradering av kjøkken i enkel stand. Kostnader kan variere fra leverandør og tilvalg. Ved oppgradering anbefales det å få alle arbeider grundig dokumentert.

Kostnadsestimat overflater og innredning	100 000 - 200 000

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,54 m.
Bad: 2,25 m.
Stue: 2,54 m.
Kjøkken: 2,53 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Iht dokumentasjon hentet fra planninsyn er det i perioden 2004-2005 gjennomført generell rehabilitering av baderom inkludert utskifting av vann og avløpsrør. Søknaden omfatter endring av eksisterende våtrom i hele oppgangen.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-3**

Det drypper/lekker fra skjøt/kobling under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drypp/lekkasje fra skjøter på avløpsrør kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner over tid.
Det anbefales å utbedre lekkasjen ved å etterstramme eller skifte defekte skjøter/rør. Arbeidet bør utføres av rørlegger.
Kostnad er basert på utbedring/utskifting av rørdeler med lekkasje. Arbeid bør ses i sammenhang med oppgradering av leiligheten i sin helhet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Iht dokumentasjon hentet fra planninsyn er det i perioden 2004-2005 gjennomført generell rehabilitering av baderom inkludert utskifting av vann og avløpsrør. Søknaden omfatter endring av eksisterende våtrom i hele oppgangen.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran til varmtvann på badet fungerte ikke som tiltenkt. Vannet ble ikke stengt helt av.

Stoppekran til kjøkken er monter under oppvaskkummen og fungerer.
Vannstoppventiler til badet er plassert i luken på badet.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Defekt stoppekran gir redusert mulighet for å stenge vannet ved behov. Samlet kan dette føre til økt risiko for vannskader.

Det anbefales å skifte stoppekran slik at full avstengning oppnås. Utskifting av eldre vannrør bør vurderes som et forebyggende tiltak ved oppgradering av leiligheten.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert på veggen i entré.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Ved en visuell kontroll kan det se ut til at deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeår. Ukjent alder og omfang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon det registreres klipt kabel i entré, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Manglende dokumentasjon samt høy alder på elanlegg, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

I forbindelse med oppgradering av leiligheten bør det elektriske anlegget oppgraderes.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal. Grunnet ukjent plassering og manglende kontroll er dette ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør lokaliseres og kontrolleres. Om det er felles varmtvann, anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra perioden 2004-2005. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling med defekte spotter. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng og blandebatteri fra Grohe. Hvit servant med blandebatteri fra Grohe. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon og vannstopperventiler i sjakt.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht dokumentasjon hentet fra planninsyn er det i perioden 2004-2005 gjennomført generell rehabilitering av baderom inkludert utskifting av vann og avløpsrør. Søknaden omfatter endring av eksisterende våtrom i hele oppgangen.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall rundt sluket. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg. Spott i taket er dyttet gjennom takplatene. (det er ikke registrert bryter eller lys i takspottene.)	

Anbefalte tiltak overflater

Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad). Det må påregnes at vann kan bli liggende på gulvet og svabring/lufttørking bør påregnes.

Manglende maling på topp og bunn av dørblad gir økt fuktopptak. Dette kan føre til oppsvelling, deformasjon og redusert levetid over tid.
Det anbefales å overflatebehandle dørbladet, særlig topp og bunn.
Sprekt silikonfug i overgang gulv/vegg kan medføre fuktinntrenging og økt fuktbelastning i området. Dette kan over tid føre til videre skadeutvikling.
Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugen for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Det anbefales å kontrollere og montere spotter korrekt. Arbeidet bør utføres av kvalifisert elektrofaglig person.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk datert 2003.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Info: Det registreres membran først frem til klemring, men ikke mulig å kontrollere gjennomgående membran under klemring på denne typen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i påvente av fremtidig oppgradering av badet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktsvelling/skjolder pga vannsøl/fuktighet, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskader på baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning fra vannsøl/fuktighet. Dette kan føre til videre nedbrytning av materialer, redusert levetid.
Utskifting av skap gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilering med tilluft under dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom inn mot badet. Hullet ble tatt ved døren, ett området som ikke er spesielt utsatt for vann. Det ble ikke registrert treverk og piggene er satt i synlig våtromsplate.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 45,6 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

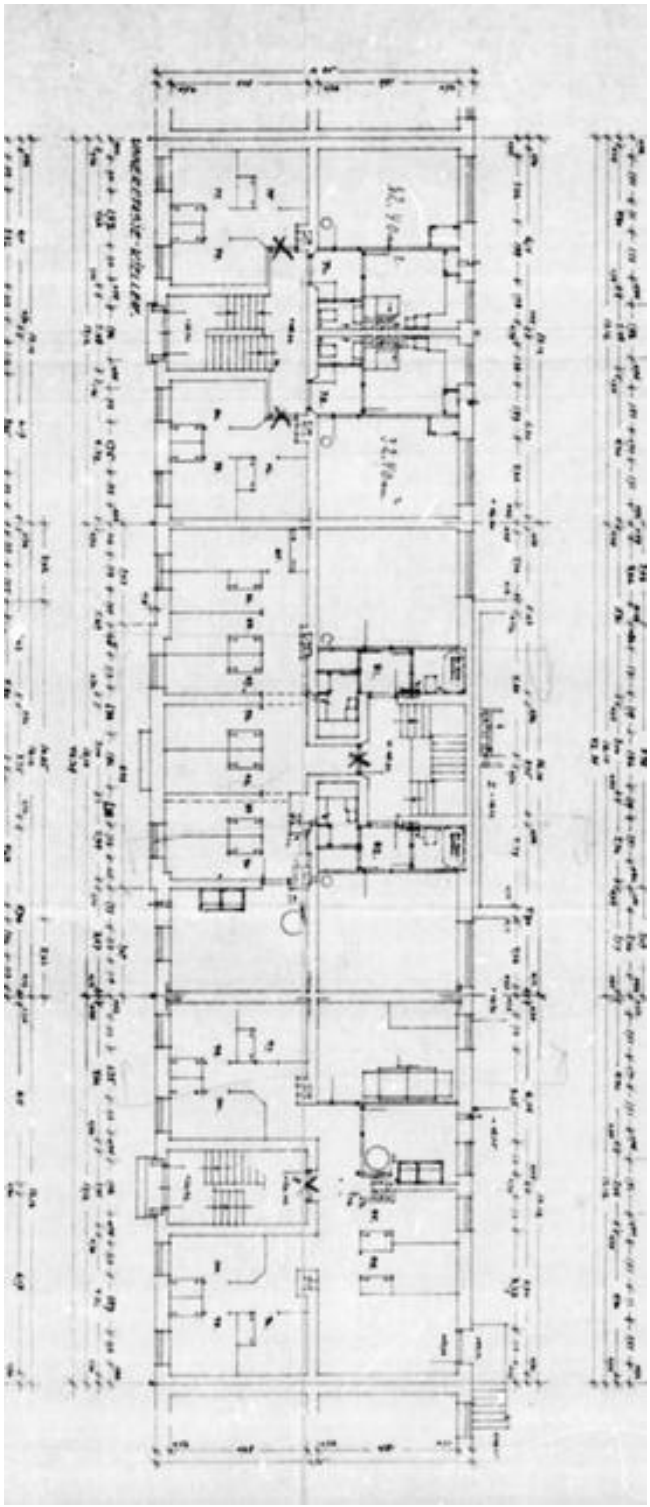
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U.1 etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Marie Sara Isaksen	9578-5999-4-1174412	2026-04-16 12:42:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0207/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Christian Michelsens gate 10, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anders Sara Isaksen, Anne Marie Sara Isaksen

Fullmektige
Anne Marie Sara Isaksen for Anders Sara Isaksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kjell Birger Isaksen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6597951
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0207/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Marie Sara Isaksen	**2026-04-16**

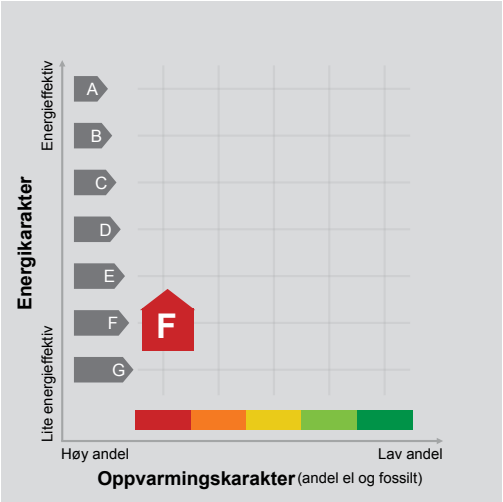
Identifikasjon

Anne Marie Sara Isaksen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560818
Merkenummer	Energiattest-2025-241805
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0207/26 . Vår ref.: 5531-1-71 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
Organisasjonsnr:	933774988
Aksjonær:	Isaksen (bo), Kjell Birger
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	71
Aksjeboenhetsnumer:	00007
Adresse:	Christian Michelsens Gate 10, 0568 OSLO
Aksjenummer:	1712-1726
Gnr.	227
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6597951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I løpet av 2021 skal taket tekkes om og fasaden i indre gårdsrom pusses opp. Dette skjer med låneopptak inntil kr 10 000 000. I 2020 ble selskapet diplomvinnere i Bymiljøetatens årlige hageprisutdeling. Styrets har et samarbeid med naboselskapet i vest om oppgradering av den lukkede bakgården. Første fase starter i desember 2020 og omfatter to helt nye sykkelhus med toetasjers stativ og 60 plasser. Prosjektet finansieres delvis av tilskuddsmidler fra Oslo kommune og OBOS. Selskapet har en meget gunstig internettavtale. For kr 129 i måneden får alle 1000/1000 Mbps linje (som er inkludert i felleskostnadene). Bygården har fiberinfrastruktur. TV er valgfritt og kan bestilles fra NextGenTel dersom beboere ønsker det. De har ulike pakker tilgjengelig og det faktureres den enkelte direkte. Varmtvann er inkludert i selskapets felleskostnader. Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. Boligselskapet har GBF (garantert betaling av felleskostnader). Innbetaling andel fellesgjeld vil være mulig ifm lånets hovedforfall 30.03 og 30.09.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98207547557
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	4 239 398,15
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207994820
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	8 093 416,77
Innfrielsesdato:	30.03.2052
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 056,71,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto renter	425,22	
Lån nr: 9820799482; IN lån 2 - Akonto avdrag	123,49	
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto renter	235,26	
Lån nr: 9820754755; IN lån 1 - Akonto avdrag	476,11	
Felleskostnader	2 330,64	
Vedlikeholdsfond	317,00	
Internett	149,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	541,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 740,-
Annen formue:	29 692,-
Gjeld:	139 647,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207547557
Restsaldo:	48 612,79
Kapitalkostnader:	632,98
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207994820
Restsaldo:	88 615,92
Kapitalkostnader:	522,41
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 228,71,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Torjus Tessnes Øien, e-post: ringgt2@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5531
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Velkommen til generalforsamling i RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 11. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5531

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Trafikksikkerhet i bakgården
6. Endring av vedtekter om standard for ildssted punkt 4-1(3).
7. Utredning om omgjøring til borettslag
8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jostein Gundersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. En oversikt over små og store prosjekter de siste årene.pdf

---

Sak 5

Trafikksikkerhet i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 ba styret se på mulige løsninger for å bedre trafikksikkerheten i ytre bakgård.

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

1. Løse fartshumper
Kostnad: Relativt lave anskaffelseskostnader og enkel installasjon.
Trafikksikring: Effektiv i å redusere hastigheten midlertidig. Kan flyttes for å tilpasses forskjellige behov.
Vedlikehold: Moderat; kan trenge utskiftning over tid, spesielt i områder med tung trafikk. Tåler ikke brøyting på vinteren med mindre man setter opp stolper på siden som viser at de er der (ekstra kostnad). Må eventuelt demonteres før snøen kommer.

Priseksempel på løse fartshumper inkludert mva: kr 28 000
Tar utgangspunkt i 4.4m lengde som er kortere enn bredden på veien, men 5.4 blir for lange. Prisen inkluderer frakt.
https://fartsdemper.no/products/lowspeed-fartsdemper-10kmt-komplett-sett

2. Asfalterte fartshumper.
Kostnad: Høyere innledende investering, men langsiktig kostnadseffektivitet på grunn av holdbarhet.
Trafikksikring: Svært effektiv for permanent hastighetsreduksjon og økt sikkerhet. Vedlikehold: Lavt vedlikeholdsbehov etter installasjon, med lang levetid.

Østlandske Utemiljø & Konsult AS har kommet med et tentativt pristilbud på 7.500,- per fartshump eks mva. I tillegg kommer kostnad på rigg: 2.500,- eks mva.
Pris for fire fartshumper og rigg, inkludert mva: kr 40 625

3. Elektrisk Bom:
Kostnad: Høy anskaffelses- og installasjonskostnad, samt kostnader for strøm og teknologi. I tillegg kommer låst dør-gebyr fra renovasjonsetaten.
Trafikksikring: Kontrollert adgang kan svært effektivt regulere trafikkflyt og sikre områder.
Vedlikehold: Høyt; krever regelmessig teknisk service og mulige reparasjoner av elektronikk og mekanikk.

Styrets innstilling
Styret har vurdert alternativene og anbefaler installasjon av asfalterte fartshumper. De er litt dyrere enn de løse, men krever mindre vedlikehold og er mer holdbare.

Forslag til vedtak

Installasjon av asfalterte fartshumper.

Sak 6

Endring av vedtekter om standard for ildssted punkt 4-1(3).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av ny gjeldende standard for ildsted er standarden som er omtalt i vedtektene utdatert. Punkt 4-1(3) lyder per i dag **«Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge (NS 13240) og monteres av sertifisert montør».**

Foreslått endring er mer generell, slik at den ikke må endres hver gang standarden endres.

Styret foreslår ny tekst: **«Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør».**

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Punkt 4-1(3) i vedtektene endres til «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør»."

Sak 7

Utredning om omgjøring til borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 ba styret utrede muligheten for å endre Ringgatens Byggeselskap II AS fra aksjelag til borettslag.

Hovedgrunnen til å gjøre dette er at flere banker ikke gir boliglån med sikkerhet i leiligheter i aksjelag, av tekniske årsaker. Ifølge Obos påvirker dette også i praksis markedsverdien til leilighetene, siden kjøpere generelt er villige til å betale noe mer for leiligheter i vanlige borettslag.

Obos understreket samtidig at endringen er krevende, fordi prosessen vil kreve samtykke fra alle eierne. Dersom vi klarer å få samtykke fra alle eiere vi ville vært første aksjelaget av vår størrelse som får det til.

På bestilling fra styret har Obos utredet prosessen, slik at vi kan beskrive mer konkret arbeidet som må gjøres, hvordan samtykke kan samles inn, og kostnader forbundet med endringen.

Obos' notat om prosessen er vedlagt. Merk at anslaget om pris i notatet er utdatert. Vi har fått beskjed fra Obos om at de vil redusere prisen for denne tjenesten. Mer om det nedenfor.

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

«De viktigste forholdene [for omgjøring til borettslag] er:
• Forberedelse av forslag til omdanning av selskapet som legges frem for generalforsamlingen. Dette skal blant annet inneholde forslag til vedtekter og åpningsbalanse for borettslaget, fordelingsnøkkel felleskostnader, hvilke andeler som skal knyttes til hvilken bolig m.m. […]
• Omdanning til borettslag krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere også de som ikke er til stede på generalforsamlingen.
• Det må innhentes samtykke fra samtlige panthavere i aksjene.
• Oppløsning må meldes foretaksregistret.
• Det må opprettes andeler tilknyttet den enkelte bolig i grunnboken hvor bl.a. panthaverne skal ha tilsvarende sikkerhet som de tidligere hadde i aksjene.»

«For bistand [fra OBOS], faktureres det etter medgått tid […] For større boligaksjeselskap som dere estimerer vi vanligvis 2 timer per leilighet for en omdanning til borettslag.» Timeprisen i det vedlagt notatet tilsier en anslått total kostnad på kr 226 440. Muntlig har vi fått beskjed om at de trolig kan gjøre det for omtrent halvparten, rundt kr 113 220 totalt. Vi venter på et nytt notat med oppdatert pris.

Dersom generalforsamlingen ønsker å gå videre, blir altså neste skritt å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag som skal behandles av neste generalforsamling. Forslaget må enstemmig vedtas på generalforsamlingen, og så må alle eiere som ikke deltok på generalforsamlingen også samtykke til forslaget. Dette samtykke vil man kunne samle inn enten elektronisk eller på papir. Dersom forsalget blir godkjent på denne måten, kan Obos sette i gang med formalitetene knyttet til endringen.

Hovedandelen av kostnadene beskrevet over kommer etter et eventuelt godkjent forslag om omgjøring til borettslag. Det vil likevel være noen kostnader knyttet til å forberede forslaget i samarbeid med Obos. Det er uklart på nåværende tidspunkt hvor mye dette vil koste.

Forslag til vedtak:
Man kan stemme på én av to alternativ for hva vi gjør videre.

Styrets innstilling

Styret lar beboere avgjøre om vi skal gå videre med dette arbeidet. Vi anbefaler at vi ikke går videre med med mindre 100% stemmer for forslag 2 da vi anser det som lite sannsynlig at noen stemmer for i neste runde dersom de stemmer mot nå.

Forslag til vedtak 1

Styret går ikke videre med å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag. Styret følger opp med OBOS om eventuelle oppfølgingsspørsmål og avklaringer knyttet til informasjonsskrivet, og sørger for at all informasjon gjøres tilgjengelig for beboerne, hvis noen vil ta opp saken igjen i fremtiden.

Forslag til vedtak 2

Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.

Vedlegg

3. Notat 5531 - Vurdering vedr omdanning til borettslag (1).pdf

---

Sak 8

Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selskapets varmtvannsberedere ble installert i 2004 og forsyner varmtvann til alle leilighetene i bygget. På forrige HMS-runde oppdaget styret at det er flere små lekkasjer på berederrommet og fikk derfor vår rørlegger til å komme på en befaring. Rørleggeren fant dessverre lekkasjer fra flere av tankene og tilslutninger.

Tankene nærmer seg slutten av sin forventede levetid og siden det nå er lekkasjer flere steder har vi fått anbefalt at tankene og koblingene byttes ut. Siden dette ble oppdaget rett før papirene skulle ferdigstilles før årsmøtet har vi kun rukket å få et estimat på pris. Dette ligger på kr 610 000 og inkluderer fire nye tanker, blandesentral, koblinger, rør, installasjon og montering, deponering av eksisterende tanker samt noe arbeid av elektriker.

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

Styret ber om mandat til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til å gjennomføre prosjektet opp mot et tak på kr 650 000.

Forslag til vedtak

Vedlikehold av varmtvannsberedere finansieres ved hjelp av midler fra vedlikeholdsfondet, med en øvre kostnadsramme på inntil 650 000 kroner.

Vedlegg

4. Bereder med innvendig lekkasje.jpg

5. Bereder med utvendig lekkasje.jpg

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Med bakgrunn i at Teo er blitt huseier velger valgkomiteen å endre innstillingen til valg av tillitsvalgte.

Ny innstilling er:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Eva Mørk, Dælenenggata 11 B
Pia Neegaard, Dælenenggata 11 C
Thea Sønstelie, Christian Michelsens gate 10

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Mai Amundsen, Dælenenggata 11 B
Hanne Haugrønning, Christian Michelsensgate 10

Nikolai Alfsen Fullman og Torjus Tessnes Øien ble valgt inn i 2024 for 2 år og er ikke på valg i år.

Det er selvsagt synd for oss at Teo ikke fortsetter i styret. Samtidig er vi veldig glade for at vi nå kan få med oss Eva videre, selv om det kanskje blir for en litt kortere periode. Vi beholder stor grad av kontinuitet, og får også påfyll med to helt nye styremedlemmer.

Styret velger leder under konstituerende styremøte.

Mvh. Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Mørk
- Pia Neegaard
- Thea Sønstelie

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

- Hanne Haugrønning
- Mai Amundsen

Styrets årsrapport

Hovedoppgaver i styreperioden 2024-2025

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført på Carls i Trondheimsveien 113.

Det ble arrangert dugnad 27. april. Som vanlig ble det gjort mye i utearealene for å gjøre det fint til sommeren, og det ble ryddet i fellesarealene innendørs. Vi fikk montert nye dyrkekasser. Det var godt oppmøte og god stemning. Arbeidsøkten ble etterfulgt av grilling og sosialt samvær i bakgården.

Som i fjor vil styret takke vår vaktmester, hagegruppen og alle andre som bidrar til å holde utearealene våre fine og velstelte. Vi er stolte av å ha en bakgård som legger til rette for mennesker, planter og dyr, så sentralt i byen.

Gjennom året jobbet styret både med løpende driftsoppgaver og prosjekter. Driftsoppgaver inkluderer å svare på henvendelser fra beboere, håndtere forsikringssaker, planlegging og dialog med vår vaktmester, drift av vaskeriene, salg av nøkler, HMS-arbeid og å lage nyhetssaker på Vibbo.

Følgende prosjekter har vært gjennomført av styret i perioden:

Avslutning av tak-, fasade- og loftsprosjektet. Den felles delen av bygningsarbeidet er avsluttet (se oppsummering i fjorårets årsmelding). Noen beboere, som fikk innvilget utsettelse for utbygging av loft, har arbeidet videre i året som har gått.

Styret har fulgt opp punkter for utbedring i det elektriske anlegget, etter kontroll som ble gjennomført i 2023.

Selskapets eldste vaskemaskin i fellesvaskeriet i Dælenenggata 11A gikk i stykker én gang for alle og beboere i denne oppgangen fikk tilgang til vaskeriet i 11C. Vi har utvidet tiden man kan bruke maskinene i fellesvaskeriene i Dælenenggata 11C og i Christian Michelsens gate 10.

Styret har samarbeidet med styret i Ringgatens Byggeselskap 3 om å få på plass felles retningslinjer for bruk og vedlikehold av bakgården og lekeplassen vi deler. Bakgården skal være hyggelig og åpen, også for besøkende, så lenge man viser alminnelig omtanke, følger regler for støy og rydder opp etter seg.

Dette var første året til ny styreleder Teo Hadzic, og overføring av viktig kunnskap og opplæring av ny leder og nytt styre har vært en viktig del av styrets aktivitet.

Prosjekt maling av oppganger

Det største prosjektet i 2024 var maling av oppgangene i aksjelaget. På generalforsamlingen i fjor ble det gitt mandat til å bruke vedlikeholdsfondet til å betale for prosjektet. Etter å ha hentet inn tilbud fra ulike malerfirmaer, valgte vi å bruke Alfa malermesterfirma, da de hadde gode referanser og erfaring fra lignende prosjekter. Vi samarbeidet også med fargekonsulent Lene Frank som hjalp oss med å velge farger. Det resulterte i blågrønne trapper og repos, hvite vegger og grå dører. Dette var felles for samtlige oppganger. Hver oppgang fikk i tillegg en (eller to) kontrastfarge(r); lys grønn, turkis, lys blå og gul. Denne fargen varierer fra oppgang til oppgang.

Alfa begynte sine arbeider mandag 21. oktober og tok for seg to og to oppganger av gangen. Arbeidet ble avsluttet tirsdag 17. desember etter siste befaring. I løpet av prosjektperioden oppsto det imidlertid utfordringer da det var fargeforskjeller på gulvet i en rekke av oppgangene. Dette skyldtes, ifølge Alfa og leverandør av maling, store temperaturforskjeller underveis i malingen. For å unngå at dette skjer igjen ble vi enig med Alfa om å vente med å rette opp i disse feilene til mai/juni 2025 da temperaturen er mildere og forhåpentligvis jevnere. Maleprosjektet er derfor ikke helt ferdigstilt, men sikter på å bli det tidlig sommeren 2025.

Viktige oppgaver i den kommende perioden:

- Skifte ut selskapets varmtvannsberedere

- Oppfølging av andre saker fra generalforsamlingen

- Opplæring av nye styremedlemmer

Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgatens Byggeselskap II AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

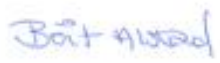
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
ORG.NR. 933 774 988, KUNDENR. 5531

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 507 621	1 486 388	1 597 932	1 493 952
Innkrevde felleskostnader	2	3 497 562	3 321 190	3 312 068	3 498 852
Andre inntekter	3	72 337	2 514 497	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 077 520**	**7 322 075**	**4 910 000**	**4 992 804**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-265 825	-243 098	-264 500	-282 000
Styrehonorar	5	-147 000	-140 000	-147 000	-153 000
Avskrivninger	16	-69 518	-69 518	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-47 938	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-128 968	-122 648	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-14 208	-108 037	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 314 696	-208 083	-1 257 000	-267 000
Forsikringer		-307 280	-271 006	-270 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-627 776	-582 342	-676 000	-715 000
Energi/fyring		-292 616	-312 917	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 312	-127 697	-132 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-298 362	-296 740	-288 500	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 607 686**	**-2 530 023**	**-3 550 000**	**-2 674 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN					
Innbetalt andel fellesgjeld		871 149	681 942	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 340 983**	**5 473 994**	**1 360 000**	**2 318 804**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 797	31 770	0	0
Finanskostnader	12	-916 038	-907 232	-921 000	-878 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-868 241**	**-875 463**	**-921 000**	**-878 000**
ÅRSRESULTAT		**1 472 742**	**4 598 531**	**439 000**	**1 440 804**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 472 742	4 598 531		

RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
ORG.NR. 933 774 988, KUNDENR. 5531

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Rehabilitering	14, 15	22 484 851	22 484 851
Andre varige driftsmidler	16	338 407	407 925
SUM ANLEGGSMIDLER		**28 629 727**	**28 699 245**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 711	28 978
Andre kortsiktige fordringer	17	12 769	12 860
Driftskonto OBOS-banken		922 737	1 191 981
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 005	7 849
Sparekonto OBOS-banken		2 038	1 967
Sparekonto OBOS-banken II		1 331 876	887 028
SUM OMLØPSMIDLER		**2 315 136**	**2 130 664**
SUM EIENDELER		**30 944 863**	**30 829 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	183 700	183 700
Opptjent egenkapital	19	16 619 179	15 146 437
SUM EGENKAPITAL		**16 802 879**	**15 330 137**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	13 775 057	15 239 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 775 057**	**15 239 183**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		328 420	95 341
Skyldige offentlige avgifter	21	14 161	14 604
Påløpte renter		4 743	82 423
Påløpte avdrag		0	50 787
Annen kortsiktig gjeld	22	19 603	17 434
SUM KORTSIKTIG GJELD		**366 927**	**260 589**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 944 863**	**30 829 909**
Pantstillelse	23	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Teo Hadzic | Torjus Tessnes Øien | Nikolai Alfsen Fullman

Eva-Charlotte A Mørk | Ingrid Skrede

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Aksjelaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av aksjelagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra aksjeeiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeierne går direkte videre til aksjelagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke aksjelagets likviditet. Nedbetalingene gir de aksjeeierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Aksjeeierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som aksjelagets långiver har tinglyst på eiendommen. Aksjelagets beregnede forpliktelse overfor aksjeeierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 851 608
Vedlikeholdsfond	404 844
Diverse	132 312
Lagerlokale	63 408
Diverse	45 390
Kapitalkostnader på IN-lån	820 839
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 257
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 446
Kapitalkostnader IN lån II	683 079
Overført til kapitalkostnader	-1 507 621

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 497 562**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 500
UTBYGG	66 437
Utleie	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**72 337**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-173 369
Overtid	-18 815
Påløpte feriepenger	-19 603
Arbeidsgiveravgift	-50 589
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-2 199
SUM PERSONALKOSTNADER	**-265 825**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 147 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 791, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 458
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 208**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andre konsulenthonorar, Arkitektkont. Lene Frank AS	-59 344
Andre elektroarbeider, Elektriker Gruppen	-123 731
Malerarbeid, Alfa Malermesterfirma AS	-965 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 148 700**
Drift/vedlikehold bygninger	-43 871
Drift/vedlikehold VVS	-22 760
Drift/vedlikehold elektro	-18 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 339
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 314 696**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-474 630
Feieavgift	-20 128
Renovasjonsavgift	-133 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-627 776**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 375
Container	-17 808
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 061
Driftsmateriell	-5 134
Vakthold	-2 950
Renhold ved firmaer	-178 289
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-43 961
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 791
Andre kontorkostnader	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-807
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-298 362**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 123
SUM FINANSINNTEKTER	**47 797**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-348 791
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-565 853
Renter på leverandørgjeld	-1 394
SUM FINANSKOSTNADER	**-916 038**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	998 069
Balkonger tilgang 2012, 50 stk	4 808 400
SUM BYGNINGER	**5 806 469**

Tomten er kjøpt.
Gnr.227/bnr.21,22,23,77 og 79.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

Utemiljø	94 000
Fellesanlegg	483 430
SUM REHABILITERING	**577 430**

NOTE: 15
REHABILITERING II

Arkitekthonorar	90 513
Byggetekn.kons.honorar	1 061 400
V.V.S. kons.honorar	32 122
Andre konsulent honorar	396 000
Andre gebyrer	55 317
Div andre arbeider	52 977
Advokathonorar	124 540
Hovedentreprenør I	19 960 577
Elektroinstallatør	75 378
Andre elektroarbeider	58 599
SUM REHABIKLITERING II	**21 907 421**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Alarmanlegg		
Tilgang 2017	850 713	
Avskrevet tidligere	-486 796	
Avskrevet i år	-56 714	
		307 203
Tørketrommel		
Tilgang 2017	26 350	
Avskrevet tidligere	-22 617	
Avskrevet i år	-2 635	
		1 098
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	20 938	
Avskrevet tidligere	-13 436	
Avskrevet i år	-2 094	
		5 408
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	38 875	
Avskrevet tidligere	-24 948	
Avskrevet i år	-3 888	
		10 039
Grill		
Tilgang 2018	41 875	
Avskrevet tidligere	-23 029	
Avskrevet i år	-4 187	
		14 659
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**338 407**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-69 518**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Feilkonto felleskostnader, korrigert i 2025	2059
Avregningskonto IN	10 710
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 769**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 183 700,-
fordelt på 1 837 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 769 747
Egenkapital fra IN tidligere år	1 553 091
Egenkapital fra IN 2024	871 149
Reduksjon EK fra IN	-574 808
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**16 619 179**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at aksjeeierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken, OBOS03		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2016	-9 955 000	
Nedbetalt tidligere	3 758 932	
Nedbetalt i år	473 305	
IN-nedbetaling tidligere	278 531	
IN-nedbetaling i år	325 307	
		-5 118 925
OBOS-banken, OBOS05		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	274 943	
Nedbetalt i år	119 672	
IN-nedbetaling tidligere	403 411	
IN-nedbetaling i år	545 842	
		-8 656 132
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 775 057**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 005
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 156
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 161**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-19 603
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 603**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 775 057
Beregnede IN-forpliktelser	3 169 404
TOTALT	**16 944 461**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 806 469
TOTALT	**5 806 469**

En oversikt over små og store prosjekter de siste årene

2024

- Maling av trappeoppganger
- Skiftet stakeluker til nedløpsrør i ytre bakgård

2023

- Utskifting av kjellervinduer
- Maling av vinduer og kjellerdører utvendig
- Asfaltering i indre bakgård

2022

- Tak- og fasaderehabilitering
- Nye taknedløp, takrenner og varmebrettsystem for issmelting
- Murt opp nye piper over tak
- Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal

2021

- Nye sykkelhus i indre gård
- Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter
- Nye betongheller, plen og beplantning på nedre del av indre gård

2020

- Drenering av grunnmuren og nye overvannsrør i indre bakgård
- 15 nye boder bygget i kjellerne

2019

- Ny lekeplass med bordtennisbord

2018

- Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt
- Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert
- Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker

2017

- Elektriske oppgraderinger i hovedtavlene i kjelleren for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.

- Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern
- Belysning i fellesarealer: byttet til LED-lamper med bevegelsessensor

2016

- Piperehabilitering
- Nye postkasser i alle oppganger
- Installasjon av fibernett

2015

- Installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer med overføring til vaktselskap
- Bygget balkonger i Dælenenggata 11 E

2014

- Totalrenovering av fellesarealer, inkludert el-anlegg og TV-kabler i Dælenenggata 11A

2013

- Bygget balkonger over portalen
- Nye dørtelefoner i alle leilighetene

2011

- Bygget balkonger
- Alle vinduer mot indre og ytre bakgård byttet
- Alle leiligheter har fått montert røykvarsler med 10 års batteri, pulverslukker og brannteppe
- Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer

2010

- Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005

- Våtromsrehabilitering
- Elektrisk anlegg oppdatert

2002

- Byttet dører
- Alle dører mellom loft og kjeller byttet til brannsikre dører





Akrivbilde fra da alt var relativt nytt!

Til: Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS
Fra: OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig
Dato: 14. mars 2025

NOTAT
5531 RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

VURDERING – OMDANNING TIL BORETTSLAG

Bakgrunn
Det vises til henvendelse fra styret i Ringgatens Byggeselskap II AS. Generalforsamlingen ønsker at styret utreder muligheten for å omdanne boligaksjeselskapet til borettslag.
Styret ønsker i første omgang et notat som kan gi aksjeeierne innsikt i hva som kreves for omdanning til borettslag. Nedenfor er dette forsøkt besvart. Det presiseres imidlertid at den konkrete gjennomføringen innebærer omfattende arbeid. Dette notatet er derfor avgrenset til å gi generalforsamlingen et grunnlag for å ta stilling til om den ønsker at styret arbeider videre med en eventuell omdanning.

Nåværende organisasjonsform
I dag er Ringgatens Byggeselskap II AS et boligaksjeselskap. Dette er et selskap som både med formål og organisering har betydelige likhetstrekk med et borettslag. Det vil si at formålet er å skaffe aksjeeierne bolig, og aksjene er knyttet til den enkelte bolig omtrent på samme måte som andelene i et borettslag. Deler av borettslagslovens regler gjelder også for boligaksjeselskap. Særlig hele kapittel 5 om bruksrett til bolig, vedlikeholdsplikt, fordeling av felleskostnader m.m. Borettslagsloven har også egne regler i § 13-5, som gjelder for omdanning av et boligaksjeselskap til borettslag. Utover dette gjelder aksjeloven så langt den passer.

De fleste boligaksjeselskap ble etablert før man fikk den første borettslagsloven av 1960. Etter dagens lovgivning er det ikke tillatt å organisere nye boligaksjeselskap. Det er likevel helt lovlig å opprettholde og videreføre et eksisterende boligaksjeselskap, som er etablert etter tidligere regler.

Den største ulempen med boligaksjeselskap i forhold til borettslag er at aksjene tilknyttet den enkelte bolig er et mindre attraktivt panteobjekt dersom aksjeeier skal ta opp lån med sikkerhet i sine aksjer, enn en borettslagsandel. Det vil si at flere panthavere (banker) ikke ønsker å gi lån med sikkerhet i aksjer som er knyttet til bolig. En annen ulempe med boligaksjeselskapsformen er at det kun er en begrenset del av borettslagslovens som gjelder. Aksjeloven er ikke tilpasset de særlige forhold som gjelder for et boligaksjeselskap. For eksempel har man ikke borettslagslovens og eierseksjonslovens regler om flertallskrav ved beslutninger om ombygginger/påbygginger, salg av del av selskapets eiendom m.m. Dette kan i en viss grad ivaretas gjennom vedtektsbestemmelser. Boligaksjeselskap har dermed ikke en egen ensartet lovgivning, og utløser derfor høyere administrasjonskostnader grunnet etterlevelse av et mer komplisert regelverk. Det er generelt begrenset kunnskap om boligaksjeselskap hos både eiendomsmeglere, banker og eiendomsforvaltere som igjen medfører mer krevende oppfølging og administrasjon.

Omdanning til borettslag

Omdanning fra boligaksjeselskap til borettslag vil normalt følge brl. § 13-5. De viktigste forholdene er:

- Forberedelse av forslag til omdanning av selskapet som legges frem for generalforsamlingen. Dette skal blant annet inneholde forslag til vedtekter og åpningsbalanse for borettslaget, fordelingsnøkkel felleskostnader, hvilke andeler som skal knyttes til hvilken bolig m.m. Dette vedtaket bør også gi styret alle nødvendige fullmakter.
- Omdanning til borettslag krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere også de som ikke er til stede på generalforsamlingen.
- Det må innhentes samtykke fra samtlige panthavere i aksjene.
- Oppløsning må meldes foretaksregistret.
- Det må opprettes andeler tilknyttet den enkelte bolig i grunnboken hvor bl.a. panthaverne skal ha tilsvarende sikkerhet som de tidligere hadde i aksjene.

Merk at omdanning til borettslag etter denne bestemmelsen krever tilslutning fra alle aksjeeierne. Dersom det ikke oppnås må man gå veien om oppløsning av selskapet, noe som krever vedtak i generalforsamlingen med samme flertall som vedtektsendring, jf. aksjelovens §16-1. Deretter kan eiendommen overføres til et nystiftet borettslag som består av de tidligere aksjeeierne.

Siden en omdanning primært kun endrer organisasjonsform, og ikke eierforholdet mellom aksjeeierne, er det naturlig å videreføre den etablerte og gjeldende fordelingsnøkkelen for felleskostnadene. Ringgatens Byggeselskap II AS har ikke tinglyste heftelser på eiendommen som vil skape utfordringer i forbindelse med en eventuell omdanning til borettslag.

Vi har erfaring med at tidsestimatet for gjennomføring prosessen som gjelder omdanning til borettslag ta ca 4-6 måneder fra generalforsamlingen eventuelt gir styret fullmakt.

Skatteforhold

Vi er ikke kjent med at det vil utløse skattemessige konsekvenser ved omdanning til borettslag. Erfaringsmessig har omdanninger ikke utløst skatt til eierne eller boligselskapet.

Bistand og fakturering

Undertegnede kan bistå styret med samtlige ovennevnte prosesser.
For bistand faktureres det etter medgått tid a kr. 1.530,- per time.

For større boligaksjeselskap som dere estimerer vi vanligvis 2 timer per leilighet for en omdanning til borettslag. Dette med forbehold om uforutsette hendelser. Vi har foreløpig ikke oppdaget forhold ved boligaksjeselskapet som kan skape utfordringer i forbindelse med en omdanningsprosess.

Dersom det er ønskelig med bistand, må styret bekrefte dette til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf:22868389 / 46862755

Vedlegg 4 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere



Vedlegg 5 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 5531 **Selskapsnavn:** RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jostein Gundersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Trafikksikkerhet i bakgården

Installasjon av asfalterte fartshumper.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter om standard for ildssted punkt 4-1(3).

Punkt 4-1(3) i vedtektene endres til «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør»."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utredning om omgjøring til borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret går ikke videre med å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag. Styret følger opp med OBOS om eventuelle oppfølgingsspørsmål og avklaringer knyttet til informasjonsskrivet, og sørger for at all informasjon gjøres tilgjengelig for beboerne, hvis noen vil ta opp saken igjen i fremtiden.

☐ Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.

Sak 8 Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

Vedlikehold av varmtvannsberedere finansieres ved hjelp av midler fra vedlikeholdsfondet, med en øvre kostnadsramme på inntil 650 000 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Eva Mørk

☐ Pia Neegaard

☐ Thea Sønstelie

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanne Haugrønning

☐ Mai Amundsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

Organisasjonsnummer: 933774988
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 18:00 til 11. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jostein Gundersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Trafikksikkerhet i bakgården

Generalforsamlingen i 2024 ba styret se på mulige løsninger for å bedre trafikksikkerheten i ytre bakgård.

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

1. Løse fartshumper
Kostnad: Relativt lave anskaffelseskostnader og enkel installasjon.
Trafikksikring: Effektiv i å redusere hastigheten midlertidig. Kan flyttes for å tilpasses forskjellige behov.
Vedlikehold: Moderat; kan trenge utskiftning over tid, spesielt i områder med tung trafikk. Tåler ikke brøyting på vinteren med mindre man setter opp stolper på siden som viser at de er der (ekstra kostnad). Må eventuelt demonteres før snøen kommer.

Priseksempel på løse fartshumper inkludert mva: kr 28 000
Tar utgangspunkt i 4.4m lengde som er kortere enn bredden på veien, men 5.4 blir for lange. Prisen inkluderer frakt.
https://fartsdemper.no/products/lowspeed-fartsdemper-10kmt-komplett-sett

2. Asfalterte fartshumper.
Kostnad: Høyere innledende investering, men langsiktig kostnadseffektivitet på grunn av holdbarhet.
Trafikksikring: Svært effektiv for permanent hastighetsreduksjon og økt sikkerhet. Vedlikehold: Lavt vedlikeholdsbehov etter installasjon, med lang levetid.

Østlandske Utemiljø & Konsult AS har kommet med et tentativt pristilbud på 7.500,- per fartshump eks mva. I tillegg kommer kostnad på rigg: 2.500,- eks mva.
Pris for fire fartshumper og rigg, inkludert mva: kr 40 625

3. Elektrisk Bom:
Kostnad: Høy anskaffelses- og installasjonskostnad, samt kostnader for strøm og teknologi. I tillegg kommer låst dør-gebyr fra renovasjonsetaten.
Trafikksikring: Kontrollert adgang kan svært effektivt regulere trafikkflyt og sikre områder.
Vedlikehold: Høyt; krever regelmessig teknisk service og mulige reparasjoner av elektronikk og mekanikk.

Styrets innstilling
Styret har vurdert alternativene og anbefaler installasjon av asfalterte fartshumper. De er litt dyrere enn de løse, men krever mindre vedlikehold og er mer holdbare.

> **Forslag til vedtak:**

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

> Installasjon av asfalterte fartshumper.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekter om standard for ildssted punkt 4-1(3).

På grunn av ny gjeldende standard for ildsted er standarden som er omtalt i vedtektene utdatert. Punkt 4-1(3) lyder per i dag **«Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge (NS 13240) og monteres av sertifisert montør».**

Foreslått endring er mer generell, slik at den ikke må endres hver gang standarden endres.

Styret foreslår ny tekst: **«Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør».**

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 4-1(3) i vedtektene endres til «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør»."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utredning om omgjøring til borettslag

Generalforsamlingen i 2024 ba styret utrede muligheten for å endre Ringgatens Byggeselskap II AS fra aksjelag til borettslag.

Hovedgrunnen til å gjøre dette er at flere banker ikke gir boliglån med sikkerhet i leiligheter i aksjelag, av tekniske årsaker. Ifølge Obos påvirker dette også i praksis markedsverdien til leilighetene, siden kjøpere generelt er villige til å betale noe mer for leiligheter i vanlige borettslag.

Obos understreket samtidig at endringen er krevende, fordi prosessen vil kreve samtykke fra alle eierne. Dersom vi klarer å få samtykke fra alle eiere vi ville vært første aksjelaget av vår størrelse som får det til.

På bestilling fra styret har Obos utredet prosessen, slik at vi kan beskrive mer konkret arbeidet som må gjøres, hvordan samtykke kan samles inn, og kostnader forbundet med endringen.

Obos' notat om prosessen er vedlagt. Merk at anslaget om pris i notatet er utdatert. Vi har fått beskjed fra Obos om at de vil redusere prisen for denne tjenesten. Mer om det nedenfor.

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

«De viktigste forholdene [for omgjøring til borettslag] er:
• Forberedelse av forslag til omdanning av selskapet som legges frem for generalforsamlingen. Dette skal

blant annet inneholde forslag til vedtekter og åpningsbalanse for borettslaget, fordelingsnøkkel felleskostnader, hvilke andeler som skal knyttes til hvilken bolig m.m. [...]
• Omdanning til borettslag krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere også de som ikke er til stede på generalforsamlingen.
• Det må innhentes samtykke fra samtlige panthavere i aksjene.
• Oppløsning må meldes foretaksregistret.
• Det må opprettes andeler tilknyttet den enkelte bolig i grunnboken hvor bl.a. panthaverne skal ha tilsvarende sikkerhet som de tidligere hadde i aksjene.»

«For bistand [fra OBOS], faktureres det etter medgått tid [...] For større boligaksjeselskap som dere estimerer vi vanligvis 2 timer per leilighet for en omdanning til borettslag.» Timeprisen i det vedlagt notatet tilsier en anslått total kostnad på kr 226 440. Muntlig har vi fått beskjed om at de trolig kan gjøre det for omtrent halvparten, rundt kr 113 220 totalt. Vi venter på et nytt notat med oppdatert pris.

Dersom generalforsamlingen ønsker å gå videre, blir altså neste skritt å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag som skal behandles av neste generalforsamling. Forslaget må enstemmig vedtas på generalforsamlingen, og så må alle eiere som ikke deltok på generalforsamlingen også samtykke til forslaget. Dette samtykke vil man kunne samle inn enten elektronisk eller på papir. Dersom forsalget blir godkjent på denne måten, kan Obos sette i gang med formalitetene knyttet til endringen.

Hovedandelen av kostnadene beskrevet over kommer etter et eventuelt godkjent forslag om omgjøring til borettslag. Det vil likevel være noen kostnader knyttet til å forberede forslaget i samarbeid med Obos. Det er uklart på nåværende tidspunkt hvor mye dette vil koste.

Forslag til vedtak:
Man kan stemme på én av to alternativ for hva vi gjør videre.

Styrets innstilling
Styret lar beboere avgjøre om vi skal gå videre med dette arbeidet. Vi anbefaler at vi ikke går videre med med mindre 100% stemmer for forslag 2 da vi anser det som lite sannsynlig at noen stemmer for i neste runde dersom de stemmer mot nå.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret går ikke videre med å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag. Styret følger opp med OBOS om eventuelle oppfølgingsspørsmål og avklaringer knyttet til informasjonsskrivet, og sørger for at all informasjon gjøres tilgjengelig for beboerne, hvis noen vil ta opp saken igjen i fremtiden.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.

✓ **Forslaget ble vedtatt, men siden 13 stemte mot vil ikke styret jobbe videre med dette.**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **24**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere

Selskapets varmtvannsberedere ble installert i 2004 og forsyner varmtvann til alle leilighetene i bygget. På forrige HMS-runde oppdaget styret at det er flere små lekkasjer på berederrommet og fikk derfor vår rørlegger til å komme på en befaring. Rørleggeren fant dessverre lekkasjer fra flere av tankene og tilslutninger.

Tankene nærmer seg slutten av sin forventede levetid og siden det nå er lekkasjer flere steder har vi fått anbefalt at tankene og koblingene byttes ut. Siden dette ble oppdaget rett før papirene skulle ferdigstilles før årsmøtet har vi kun rukket å få et estimat på pris. Dette ligger på kr 610 000 og inkluderer fire nye tanker, blandesentral, koblinger, rør, installasjon og montering, deponering av eksisterende tanker samt noe arbeid av elektriker.

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

Styret ber om mandat til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til å gjennomføre prosjektet opp mot et tak på kr 650 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikehold av varmtvannsberedere finansieres ved hjelp av midler fra vedlikeholdsfondet, med en øvre kostnadsramme på inntil 650 000 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Med bakgrunn i at Teo er blitt huseier velger valgkomiteen å endre innstillingen til valg av tillitsvalgte.

Ny innstilling er:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Eva Mørk, Dælenenggata 11 B
Pia Neegaard, Dælenenggata 11 C
Thea Sønstelie, Christian Michelsens gate 10

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Mai Amundsen, Dælenenggata 11 B

Hanne Haugrønning, Christian Michelsensgate 10

Nikolai Alfsen Fullman og Torjus Tessnes Øien ble valgt inn i 2024 for 2 år og er ikke på valg i år.

Det er selvsagt synd for oss at Teo ikke fortsetter i styret. Samtidig er vi veldig glade for at vi nå kan få med oss Eva videre, selv om det kanskje blir for en litt kortere periode. Vi beholder stor grad av kontinuitet, og får også påfyll med to helt nye styremedlemmer.

Styret velger leder under konstituerende styremøte.
Valgkomiteen fortsetter 1 år til.

Mvh. Valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eva Mørk (35 stemmer)
Pia Neegaard (35 stemmer)
Thea Sønstelie (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eva Mørk
Pia Neegaard
Thea Sønstelie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mai Amundsen (36 stemmer)
Hanne Haugrønning (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mai Amundsen
Hanne Haugrønning

Transaksjon 09222115557544401669 Signert SKS2, JG

VEDTEKTER
for
Ringgatens Byggeselskap II A/S

org nr 933 774 988
Endret på ordinær generalforsamling den 23. mai 2018.
Endret på ekstraordinært årsmøte 02.07.20
Endret på årsmøte 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ringgaten Byggeselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger på gnr. 277 og bnr. 21, 22, 23, 76, 77, 78, 79, 80, 81 og 82 i Oslo kommune og har forretningskontor i samme kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 175 300,- - kroneretthundreogsyttifemtusentrehundre- fordelt på 1753 aksjer á kr 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.

Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Styret kan likevel gi aksjeeiere tillatelse til å kjøpe flere aksjer i tilknytning til bolig nummer 2 dersom formål er å utvide sin opprinnelige aksjeleilighet. Styret kan tillate slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere aksjer, under forutsetning av at bolig nummer 2 ligger i samme oppgang som bolig nummer 1. Sammenslåingen må gjennomføres straks og senest 6 måneder etter kjøp av aksjeleilighet nummer 2. Det er kun tillatt å slå sammen to opprinnelige aksjeleiligheter.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn, eller dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Samtykke til overføring av aksjer kan ikke nektes når aksjer går over til ektefelle, aksjeeiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Samtykke kan heller ikke nektes når aksjene går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem tar over aksjene etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(4) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, herunder utskifting av knuste ruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger og kabler med tilbehør, varmekabler, inventar, ildsteder, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger og kabler med tilbehør, varmekabler, inventar, ildsteder, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, brannslukningsutstyr og røykvarsler, tredekke på balkong og koblingsbokser til tv og Internett.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(3) Bygningsmessige arbeider som går utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Ombygging, flytting og utvidelse av kjøkken og bad skal alltid meldes til og må godkjennes av styret. Oppussings- og rehabiliteringsarbeider som omfatter riving eller flytting av innvendige vegger skal godkjennes skriftlig av selskapets styre. Bærevegger skal ikke rives uten at konstruksjonen erstattes med tilsvarende bæreevne. Alle rørarbeider skal utføres av autorisert rørlegger. Alle elektriske arbeider skal utføres i tråd med *Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr* (FOR-2013-06-19-739) eller tilsvarende. Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør. Styret skal godkjenne tilkobling til pipe før arbeidet begynner. Nye ildsteder skal meldes til Oslo kommune etter montering.

(4) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(5) Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på balkonger. Dersom boligen har balkong plikter aksjeeier å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Aksjeeier er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om eller observasjoner av skadedyr plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til styret om hvilke dyr som er blitt observert, og hvilke tiltak som er iverksatt for å fjerne dem.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(9) Ny aksjeeier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholds-forpliktelse. Aksjeeier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for

aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5-1 Felleskostnader
(1) Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter med mer. Felleskostnader skal fordeles mellom aksjeeierne etter selskapets fordelingsnøkkel.

(2) Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt

6.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Annen hvert år velges henholdsvis 2 og 3 av styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Et styremedlem har rett til å gå av før funksjonstiden er slutt, dersom det foreligger særlige grunner til det. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin leder. Styrets leder samt et styremedlem tegner selskapets firma.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styremøter holdes så ofte som det trengs, og sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

7-3 Styrets myndighet
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
b. øke antallet aksjer eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
c. salg eller kjøp av fast eiendom
d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
f. 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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Generalforsamlingen har øverste myndighet i boligaksjeselskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet en bestemt angitt sak. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt. Innkallelse skjer med samme frist som ordinær generalforsamling.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Styret innkaller til Generalforsamling. Innkallingen skal skje ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt minst syv dager og høyst tjue dager fra avsendelse til møtet skal avholdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle aksjeeierne i selskapet samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være aksjeeier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og aksjeeierne utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjeeier har en stemme også der flere eier boligen sammen. Dersom en aksjeeier midlertidig eier to leiligheter, har aksjeeieren likevel kun en stemme da formålet er å slå disse sammen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Forretningsfører og revisor

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt. Selskapet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være med på generalforsamlingen og til å uttale seg.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Balkonginstruks for Ringgatens Byggeselskap II AS

1. **Kontroll av sluk (gjøres vår og høst)**

   Toppetasjen: Det er montert en plastpropp i bakre hjørne. Fjern proppen og rens sluket årlig. Hell gjerne litt vann i hullet for å kontrollere at vannet renner fritt. Er nedløpsrøret tett må du melde ifra til styret.

   Øvrige etasjer: Skyv den nederste delen av nedløpsrøret opp så rensehullet blir synlig (se bildet til høyre). Kontroller om sluket er tildekket/tett. Rengjør ved behov. Hell gjerne litt vann i sluket for å se at vannet renner fritt nedover. Skyv røret på plass igjen og pass på at det blir skjøvet helt ned. Er nedløpsrøret tett må du melde ifra til styret.



2. **Behandling av tregulvet**
   Som alt annet treverk, må også det impregnerte treverket på balkongen behandles. Treverket kan beises eller oljes. Terrassebeis har lenger holdbarhet og flere fargemuligheter enn tradisjonell treolje. Bruker du beis kan du beise hvert 2-3 år. Bruker du olje bør det oljes hvert år.

   Det er viktig at underlaget er tørt. Det holder vanligvis med ett strøk. Følg bruksanvisningen på emballasjen. Olje og beis påføres 1-2 bord i bredden med rull eller pensel. Sørg for at treverket blir mettet. Vær ekstra nøye med å mette endeveden. Vent i 5-10 minutter og blir det noe til overs tørker du det av med en tørr og lofri klut. Beisen skal ikke danne en blank film. Unngå påføring i sterkt solskinn eller fuktig vær.

3. **Rens av rammen**
   Rengjøring av balkongrammen gjøres best med mildt såpevann. Fjern blader og smuss som har festet seg. Bor ikke i konstruksjonen. Feil bruk kan skade rustbeskyttelsen.

4. **Sikkerhet**
   Beboere har ansvar for å sørge for at blomsterpotter, parasoller og andre gjenstander ikke plasseres der de kan falle ned. Løse blomsterpotter/kasser må hektes på innsiden av balkongen. Gjenstander skal sikres godt så de ikke detter ned når det blåser. Balkonger nærmest bakkeplan kan hekte potter/kasser på utsiden, men også disse skal sikres godt.

Husordensregler for
Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2019.
Endret på ekstraordinært årsmøte 2. juli 2020.
Endret på ordinært årsmøte 05. april 2022

Beboere plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø.

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Aksjeeier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Ro og orden

- Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn til sine naboer og øvrige beboere. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være mulig å sove for de som ønsker det, også i helgene.
- Støyende arbeid, eller bruk av **støyende** verktøy, skal ikke forekomme etter klokken 20 på hverdager, kun mellom klokken 10 og 18 på lørdager, og aldri på søndager og helligdager.

Orden i fellesarealene

- Inngangsdører, lofts- og kjellerdører samt dører til søppelrom skal holdes låst. Lufting fra leilighetene skal ikke gjøres ut i oppgangene.
- Barn skal ikke leke i oppgangene. Det henstilles for øvrig til alle beboere å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene og andre fellesarealer.
- Trappeoppgangene skal til enhver tid holdes ryddig. Søppelposer**,** sko og andre gjenstander skal ikke bli stående utenfor egen inngangsdør.
- Det er ikke tillatt å hensette møbler, sykler og andre gjenstander i trappeoppgangene eller andre fellesarealer av hensyn til brannsikkerheten. Trappeoppganger og andre rømningsveier skal holdes frie for hindringer som begrenser fremkommeligheten. Gjenstander som blir hensatt i fellesarealene, vil bli fjernet uten varsel
- Beboeren står ansvarlig for å utbedre eller påkoste utbedring av skade forårsaket pga. flytting eller andre tjenester som beboeren har bestilt, uavhengig av hvem som har forårsaket skaden.
- Oppdager man innbrudd i bodene, plikter man å melde fra til styret. I tillegg må hver fornærmet part selv anmelde innbrudd til politiet. Styret har ikke fullmakt til å gjøre dette.
- Meld fra til styret dersom du oppdager lekkasjer, feil eller andre uregelmessigheter i fellesarealene.

Utearealene

- Beboere plikter å vise hensyn til andre ved bruk av utearealene, og å behandle planter og installasjoner med forsiktighet.
- Ballspill skal foregå på nederste del av gressplenen i ytre gård. Baller skal ikke sparkes mot bygningene, dyrkekassene eller blomsterbedene.
- Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus på selskapets utearealer.

- Grilling er tillatt, men ikke bruk engangsgriller på gressplenene. Beboere kan bruke den oppmurte grillen mellom søppelhusene i ytre gård. Ikke kast varmt kull i søppelkassene. La dette stå og kjøle seg ned. Beboere må selv rydde vekk søppel og matrester så dette ikke tiltrekker rotter.
- Festing og utendørs selskap skal ta hensyn til naboer.
- Det er båndtvang for hunder i begge bakgårdene.
- Dyrehold i selskapet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenene i bakgårdene skal ikke brukes til toalettbesøk for de firbente. Bruk hundepose om hunden ikke kan vente.
- Foring av fugler er ikke tillatt på gårdsplassen.

Avfallshåndtering

- Avfallshåndteringen bygger på at alle kildesorterer, altså sørger for gjenbruk av det en kan, resirkulering og sikker avhending av resten.
- Søppelhusene skal benyttes til vanlig husholdningsavfall. Papp og papir skal kastes i egne beholdere i søppelhusene. Pappesker skal flatpakkes/deles opp før de kastes.
- Nettsiden (ringgaten2.no) og oppslag på søppelhusene gir informasjon om innsamlingspunkt for en rekke materialer som kan leveres på steder i nærområdet: glass og metallemballasje, brukte pærer, batterier, andre elektroniske artikler, legemidler og klær. Spesialavfall må leveres på miljøstasjon.
- Når det gjelder større gjenstander som møbler, avfall etter oppussing o.l., er det beboers eget ansvar å sørge for bortkjøring. Selskapet leier normalt inn en kontainer e.l. i forbindelse med dugnad på våren.

Brannsikkerhet

- Pulverapparat og fastmonterte røykvarslere er selskapets eiendom, og skal følge leilighet ved salg og/eller fremleie. Selskapet er ansvarlig for kontroll og utskifting av selskapets utstyr i henhold til gjeldende regelverk.
- Røykvarsleren i leiligheten må aldri skrus ut. Den bør også beskyttes mot støv og fine partikler under oppussing.
- Beboere bes gjøre seg kjent med hvordan avstillingspanelet i leiligheten fungerer og ha instruksjonskortet godt synlig i nærheten av dette. Spør styret om du ønsker veiledning eller trenger nytt instruksjonskort.
- Se oppslag i oppgangen for informasjon om oppmøtested ved brann, og gjør deg kjent med rutinen som gjelder brannvarslingsanlegget.
- Selskapet har åpnet for at beboere kan installere strømuttak i kjellerbod tilknyttet egen strømmåler. Det er primært tenkt at dette kan brukes til kjøleskap og/eller fryseboks/fryseskap. Lading av mindre elektriske apparater kan utføres under tilsyn. Grunnet brannfare skal ikke strømuttak benyttes til å lade batterier til elsykler, elsparkesykler og lignende. Det er også forbudt med bruk av skjøteledninger til langvarig bruk.

Ventilasjon og vifter

- Kjøkkenvifter i selskapet skal ha kullfilter.
- Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller baderomsvifte til felles luftekanal, både på grunn av brannfare og fordi det forstyrrer balansen i ventilasjonen i andre leiligheter. Matos fra kjøkkenvifter kan være til stor sjenanse for dine nærmeste naboer.
- Det er ikke tillatt å føre utblås fra kjøkkenvifte ut gjennom ventil i yttervegg, med mindre man bor i øverste etasje.
- Tørking av tøy i leilighetene kan føre til fuktskader. Ikke tørk klær i leiligheten uten å sørge for god ventilasjon. Bruk gjerne tørketromlene på vaskeriene og tørkeloft der det er tilgjengelig.
- Det er viktig at boligen til enhver tid har god ventilering gjennom ventiler i yttervegg, ventiler over vinduene, samt gjennom ventiler på bad og kjøkken.

Husdyr

- Husdyrhold er tillatt, men skal ikke sjenere naboer på noen måte. Se for øvrig punktet om utearealer for regler om lufting av hund.
- Det er ikke tillatt å la hunder stå å gjø på balkongene.

Ringeklokke- og postkasseskilt

- Det er eiers ansvar å påse at det alltid er korrekte skilter på ringeklokken og postkassen, enten eier selv bruker leiligheten eller denne fremleies.
- Postkasseskiltene skal være hvite med svart skrift, og postkassene våre bruker standardformat 58 x 94 mm. Skiltene skal ha store bokstaver. På skiltet er det plass til 5 linjer med 17 tegn i hver linje.
- Styret lager og monterer ringeklokkeskilt. Klistrelapper og annen merking på ringeklokkeskilt og postkasser vil fjernes uten varsel.

Vaskerom

- Vaskerom skal benyttes etter vaskelisten.
- Se forøvrig regler for bruk av vaskeriene som henger på dørene.
- Forlat vaskeriene i den stand du selv ønsker å finne dem.
- La døren til vaskemaskinen stå åpen når du er ferdig med å vaske så trommelen får tørket.
- Feil og mangler ved vaskeriene meldes til styret.

Balkonger

- Balkongskjerming (duker, levegger, espalierer og lignende) skal være i tråd med selskapets regler. Reglene er tilgjengelige på selskapets nettside.
- Alle slike innretninger må festes stramt og sikkert på innsiden av rekkverket på en slik måte at de ikke blafrer og bråker ved mye vind.
- Beboere som ønsker å montere markise må først innhente skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er kun beboere som har balkong i øverste etasje som kan sette opp markise.
- Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel og lignende.
- Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet fra balkongene.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Beboere har ansvar for å sørge for at blomsterpotter, parasoller og andre gjenstander ikke plasseres der de kan falle ned. Løse blomsterpotter må hektes på innsiden av balkongen, og sikres godt, med mindre balkongen er nærmest bakkeplan.
- Det er utarbeidet en balkonginstruks som ligger tilgjengelig på selskapets nettside. Beboere bes om å følge denne.

Utleie

- Det må søkes om tillatelse fra styret for å overlate bruken av boligen til andre i henhold til vedtekten 3-2.
- For korttidsutleie, se vedtektenes punkt 3-2 (3).
- Utleie krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet ved styret. Når styret har godkjent utleie skal et eget skjema sendes til OBOS med opplysninger om leietaker(e). Skjemaet fås ved henvendelse til OBOS. Styret og OBOS skal også ha melding når utleien opphører.
- Aksjeeier må betale et gebyr for forretningsførers administrasjon av søknaden og oppdatering av beboerinformasjon. Bytte av leietaker innenfor godkjent utleieperiode krever ny søknad til forretningsfører.

Parkering

- Parkering av biler på selskapets område er i utgangspunktet ikke tillatt, men av- og pålessing kan utføres.
- Ved behov for parkering i bakgården, ta kontakt med styret for å få parkeringstillatelse. Slike tillatelser gis bare i spesielle tilfeller.
- Overtredelse av parkeringsreglene medfører borttauing uten forvarsel for eiers risiko og regning.

Motorsykler, mopeder og scootere

- Det er ikke tillatt å kjøre eller starte motorsykler, mopeder eller scootere i indre gård.
- Motorsykler, mopeder og scootere skal startes i ytre gård.
- Motorsykler, mopeder eller scootere skal ikke kjøres på selskapets eiendom i det hele tatt mellom klokka 23:00 og 07:00.

Endring av ordensregler

Endring besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Regler for balkongskjerming i Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på generalforsamling 02.07.2020.

1. Skjerming på kortsidene

Følgende løsninger er tillatt

a. Uttrekkbar eller fastmontert skjerm i tekstil
b. Espalier
c. Pil- eller bambusmatte
d. Pleksiglass eller glass (kun indre gård)

Maksimumhøyde for alternativ a, b, c er 160 cm. For alternativ d gjelder egne bestemmelser, se nedenfor.

Tekstilskjermene må følge fargebestemmelsene for balkongduker. Disse avhenger av hvilken gård balkongen er i. Se punkt 2.

Espalierene og pil- eller bambusmattene må være sorte eller mørkebrune. Med mørkebrun menes minst like mørk som utemøbelserien Äpplarö fra Ikea.

Skjerm i pleksiglass/glass skal i best mulig grad etterligne skilleveggene på de doble balkongene i indre gård. Selskapet har fått priser på slike skjermer fra Altiglass, men andre leverandører kan brukes. Absolutte krav er at skjermene har:

- glatt overflate uten tekstur
- opal/frostet finish
- sort metallramme rundt alle kanter
- dimensjonene skal være lik skjermene mellom de doble balkongene (se tegning på selskapets nettside eller kontakt styret for mål)

2. Balkongduk

På langsiden av balkongen er det kun tillatt med balkongduk. Balkongduken kan også dekke kortsidene. Det er to fargealternativer i hver gård.
Ytre gård: Sort eller Sandatex nr. 84 (rustrød)

Indre gård: Sort eller Sandatex nr. 15-93 (lys beige)

Den sorte balkongduken kan kjøpes hvor som helst så lenge den er helt sort og oppfyller kravene ellers. Det andre fargealternativet må derimot være nøyaktig den oppgitte fargen, og må dermed kjøpes av en forhandler som benytter tekstiler fra Sandatex. Selskapet har inngått avtale med Scandic Markiser om levering av balkongduker, men andre forhandlere kan benyttes.

Balkongduken skal ikke være høyere enn 87 cm. Den skal nå opp til den vannrette stangen under rekkverket der blomsterkassene er montert. Duken skal monteres på innsiden av balkongrekkverket.

3. Markise

Beboere som ønsker markise må først innhente skriftlig samtykke fra styret. Det er kun balkonger i øverste etasje som kan ha markise.

Fargene som tillates her er Sandatex nr. 84 (rustrød) i ytre gård og nr. 15-93 (lys beige) i indre gård. Svarte markiser tillates ikke. Scandic Markiser er selskapets leverandør av markiser. Markisen bestilles fra Scandic Markiser.

Det er ikke tillatt å velge andre farger og/eller løsninger enn det som er beskrevet her. Blir dette gjort må beboer selv påkoste å få disse fjernet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Tlf 60 60

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidet er: Sammenslåing av leiligheter i 3.etg.
Innvendige forandringsarbeider.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpe nr.
Chr. Michelsens gate 12		73/3981

Byggherre

Knut Skovdahl,
Chr. Michelsens gate 12
OSLO 5

Ansvarshavende

Tømrer Georg Lundby
Siggerudveien
1400 - SKI

KR/AG
Dato:
30.august 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Vel. Cnk. ANSVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MURMESTER NILS BERG AS
Smalvollveien 26-28
0667 OSLO

Dato: 26.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201616559-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 11 A-E MED FLERE	Eiendom:	227/21/0/0
Tiltakshaver:	RINGGATEN BYGGESELSKAP 2 AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	MURMESTER NILS BERG AS	Adresse:	Smalvollveien 26-28, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 11 A-E og Christian Michelsens gate 10,12 og 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 23.6.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616559			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart til redegjørelsen	E-1		1/5

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
RINGGATEN BYGGESELSKAP 2 AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
mai.amundsen@gmail.com

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Ringgaardens Byggf. kbskap II a/s	Murm. Karl Dehn		Tomt nr.: 12-14 til Kbh Michelsensgt.
v/ Willie Evensen Kbh. Smedstadsvegn 12	Ringgaarn 10. Oslo.		Parsell nr.: Sted:
			Ferdigattest: 25/1-57.

Veiattest: Dato	Løpenr.	Bilag	Klokkatt: Innhold:	Feiеattest:	Hageplan i orden: Ekspl.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
11/4-56	953.		Ringaarn. kjeller for bolig og papirlager. 6 blg		7/6-56.	Murh. — A-B+E		
5/3-5			Murm Karl Dehn klskr. anm. tillegn.		5/6-56			
21/6-56.	9757		Bkr. fra A Undall og B. Tiveten ang. anmeldn. av kjellerrom		23/8-56	Rahr. 23/6 —		
			Ing Bj Tjelstads klsk. ang. tillegn. ikke godkjent		9/7-56			
			Murm. K. Dehn klskr ang innvend. skriftlig redegjørelse		11/7-56			
			Ringgl. byggeselsk II a/s klskr		11/7-56			
25/8-56	13398		~~murm. klskr.~~ Bkr fra A Undall og B Tiveten ang. fjernelse av lokaliteter godkj til lagring av inkvarterte varer.			Murh. 27/8 —		
			Ringgl. byggselsk II a/s klskr ang. Karl Dehn ikke godkj som anmeldt.		1/8-56			
			murm. Karl August Dehn klskr med byggetillatelse vedtatt ang. drivstoffanl.		1/8-56			
			B. Tiveten A/S godkj klskr. med bygnm. nødvendig vedtatt.		9/10-56	Bj.		
21/9-56.			Bkr. med bregn. 8 blg		5/11-56	~~Rahr~~ 23/10 —		
24/9-56			Bkr. med tegn 3 blg			Murh. 23/10 —		
29/8 56/3611			Gkj m/ tillegn. 2 blg.			Bj —		
22/10 56/7601.			Bkr fra murmest. Karl Dehn		7/11-56.	Bj 29/10. —		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Pb 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 SEPT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200410183-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Granberg	Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	CHR. MICHELSENS GATE 10	Eiendom:	227/21
Tiltakshaver:	Ringtaten Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland	Adresse:	Dælenenggata 11D, 0567 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Pb 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter endring av eksisterende våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 27.9.2004 vedlagt kontrollplan for viktige og kritiske områder og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr 3, 2. ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.
Det foreligger skriftlig notat vedrørende varsling fra berørte parter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden
Søknaden omfatter endring av eksisterende våtrom i hele oppgangen.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder
Kontrollplan er vurdert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent.

Varsel om forurensningsgebyr
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:
AF Ragnar Evensen AS, PRO/KPR tiltaksklasse 1, UTF/KUT tiltaksklasse 1.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Pål Granberg
Saksbehandler

Kjell Grønseth
Sidemannskontrollør

Vedlegg
Vurdert kontrollplan, godkjent søknad om ansvarsrett og kontrollplan, godkjent avfallsplan, skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, Håndblad 88-4010, orientering om klageadgang.

Kopi til
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS v/Tor Bjærum
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

02 MAI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410183-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 10	Eiendom:	227/21
Tiltakshaver:	Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland	Adresse:	Dælenenggata 11D, 0567 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS v/Tor Bjærum	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland, Dælenenggata 11D, 0567 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201501479-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Orbeck	Dato: 30.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGT 11 - CHR. MICHELSENS GT 10-14	Eiendom:	227/76/0/0
Tiltakshaver:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS	Adresse:	Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DÆLENENGGT 11 - CHR. MICHELSENS GT 10-14

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501479			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan kjeller			1/8
Eksisterende plan 1. underetasje			1/9
Plan loft			1/11

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.09.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO, jogunder@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS v/ Tor Bjærum
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 02 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410303-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 12	Eiendom:	227/22
Tiltakshaver:	Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland	Adresse:	Dælenenggata 11D, 0567 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS v/ Tor Bjærum	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland, Dælenenggata 11D, 0567 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS v/ Tor Bjærum
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

02 MAI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410304-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 14	Eiendom:	227/23
Tiltakshaver:	Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland	Adresse:	Dælenenggata 11D, 0567 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS v/ Tor Bjærum	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Ringgatens Byggeselskap II AS v/Sigrund Øverland, Dælenenggata 11D, 0567 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nr. BYGNINGSCHEFEN 211 1932 Oslo

Anmeldelse
Tegninger

1.

Ferdig attestert 9-11. 1932

Ekspedisjons-Dokument

angående vaningshus

på matr.-nr. 10, 12, 14 Ringgaten (Bygn. blokk 55-57)

Innlevert 26 nov. 1932 Attestert

Duplikat samt brandskjøter

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 nov. 1932

A. Skilland

Reg. chefen jr. nr. Ringgt 10-12-14.
mott 1 - DEC. 1932

Opm. chefen jr. nr. 112
Mott: 30 NOV. 1932

Sendes hr. reguleringssjefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger paa 12, 10 & 14 Ringgt.
Der er ikke indkommet begjæring om matrikulering og de omhandlede Bygningslokaler

Reg. chefen jr. nr. Ringgt 10/12 Oslo opmålingsvesen 30/11 1932
mott 2 DEC. 1932

Nilsen

Eriksen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bærum Murmesterforretning AS
Blommenholmvn 5 C
1365 BLOMMENHOLM

Dato: 28.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105372-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 10	Eiendom:	227/21/0/0
Tiltakshaver:	Marianne Stave	Adresse:	Christian Michelsens gate 10, 0568 OSLO
Søker:	Bærum Murmesterforretning AS	Adresse:	Blommenholmvn 5 C, 1365 BLOMMENHOLM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 10

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 23.06.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ULLERUD AS
Stovnerfaret 60
0982 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2021
Jan Gjerløw	201805358 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	DÆLENENGGATA 11 A-E MED FLERE	Eiendom:	227/21
Tiltakshaver:	RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS	Søker:	ULLERUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dælenenggata 11 A-E med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av brannbalkonger, mottatt 28.01.2021.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan. Innsendt sluttrapport for avfallshåndtering vil derfor ikke bli behandlet, og tas til orientering.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

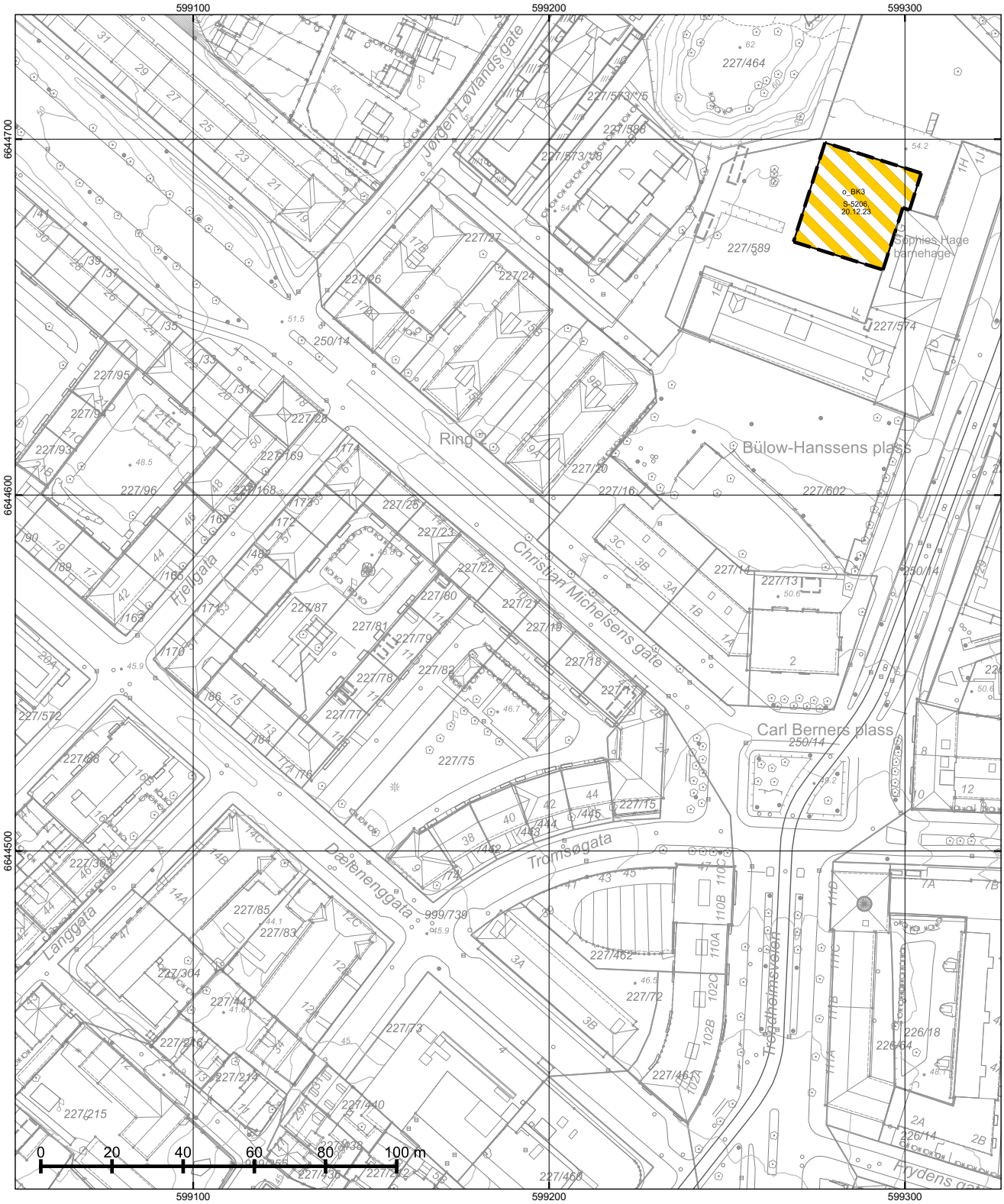
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

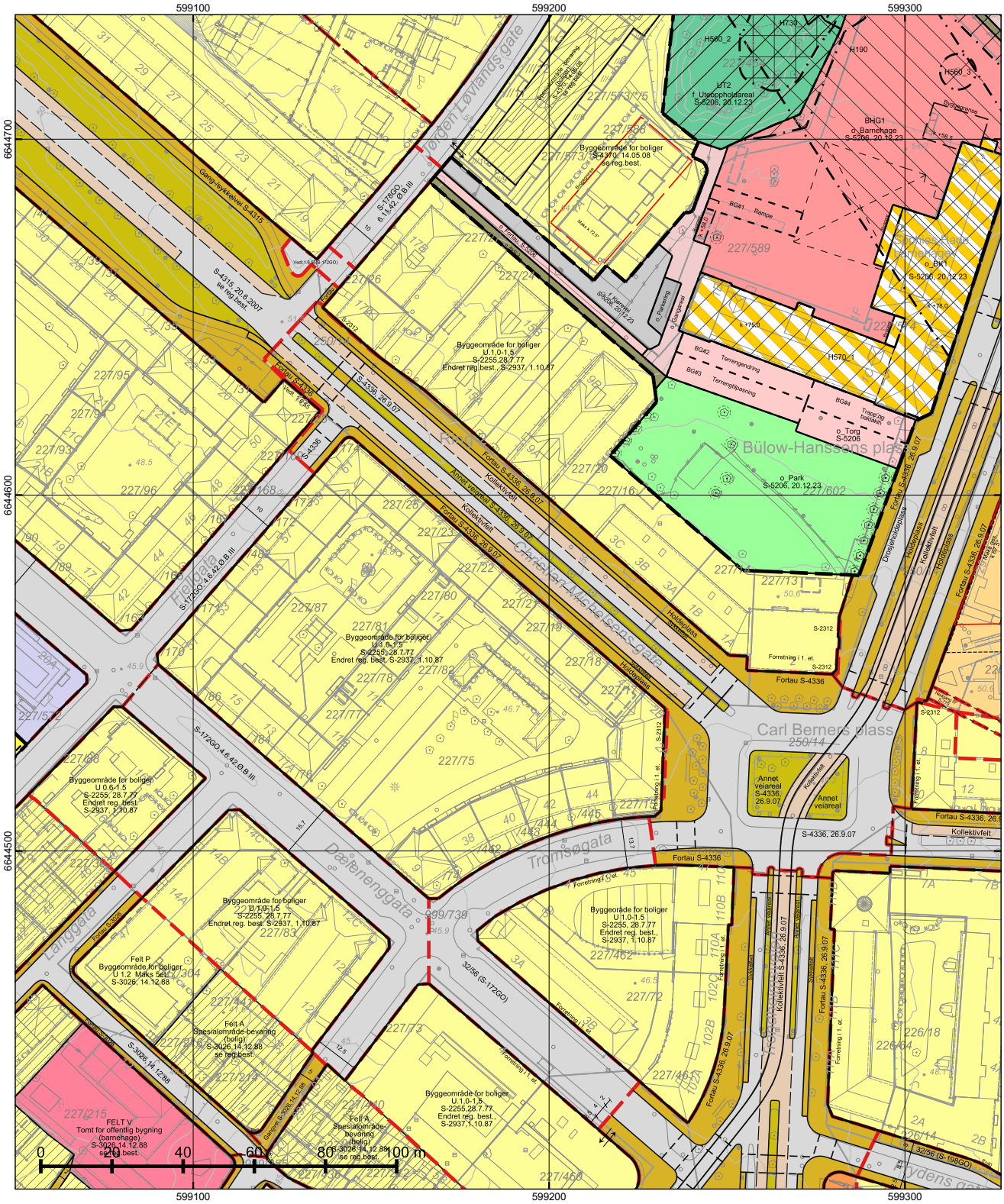
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156084/ 86530556
Deres ref.:
Adresse: Christian Michelsens gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/21

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156084/ 86530556

Deres ref.:

Adresse: Christian Michelsens gate 10

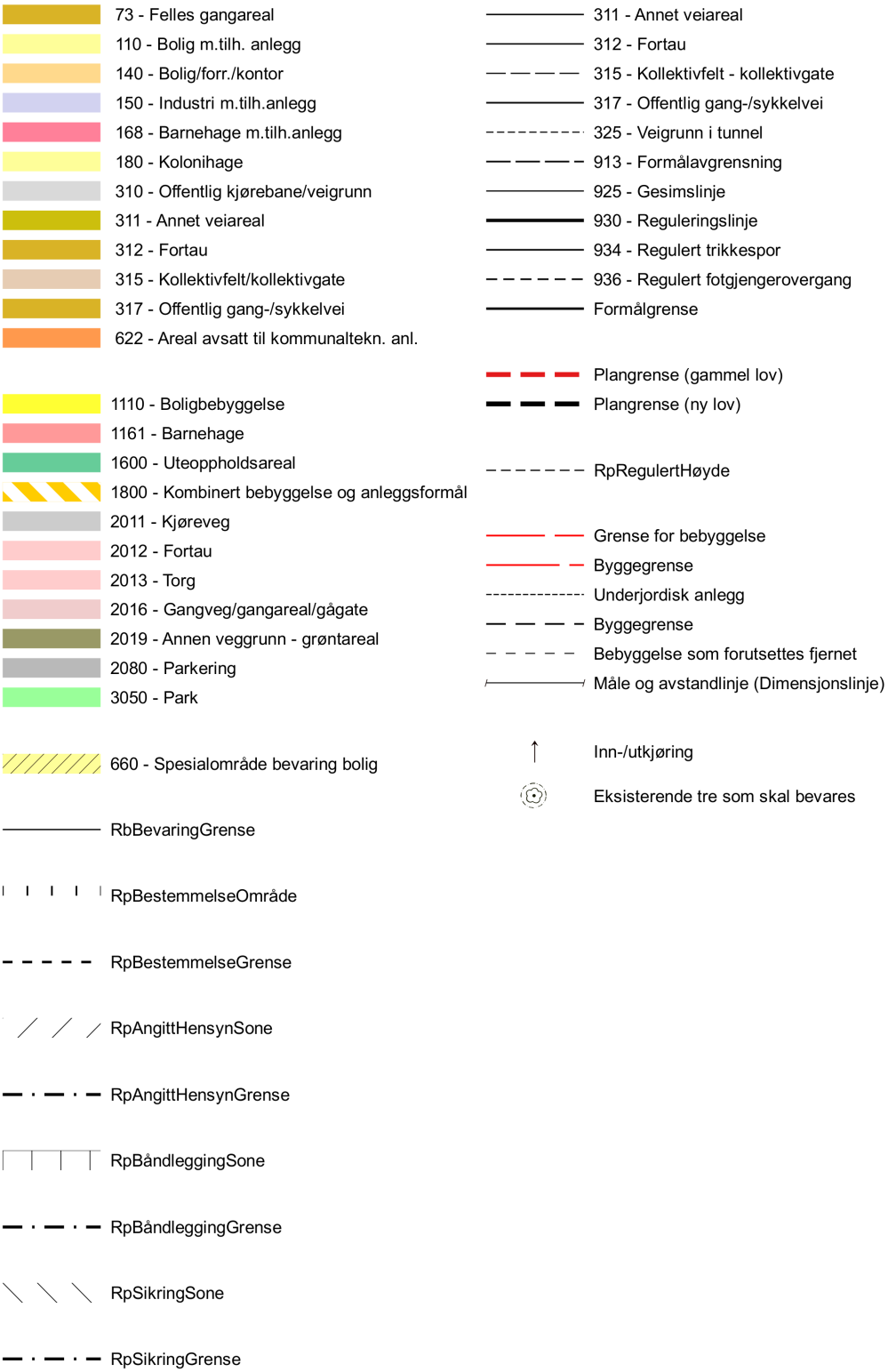
Kommentar:

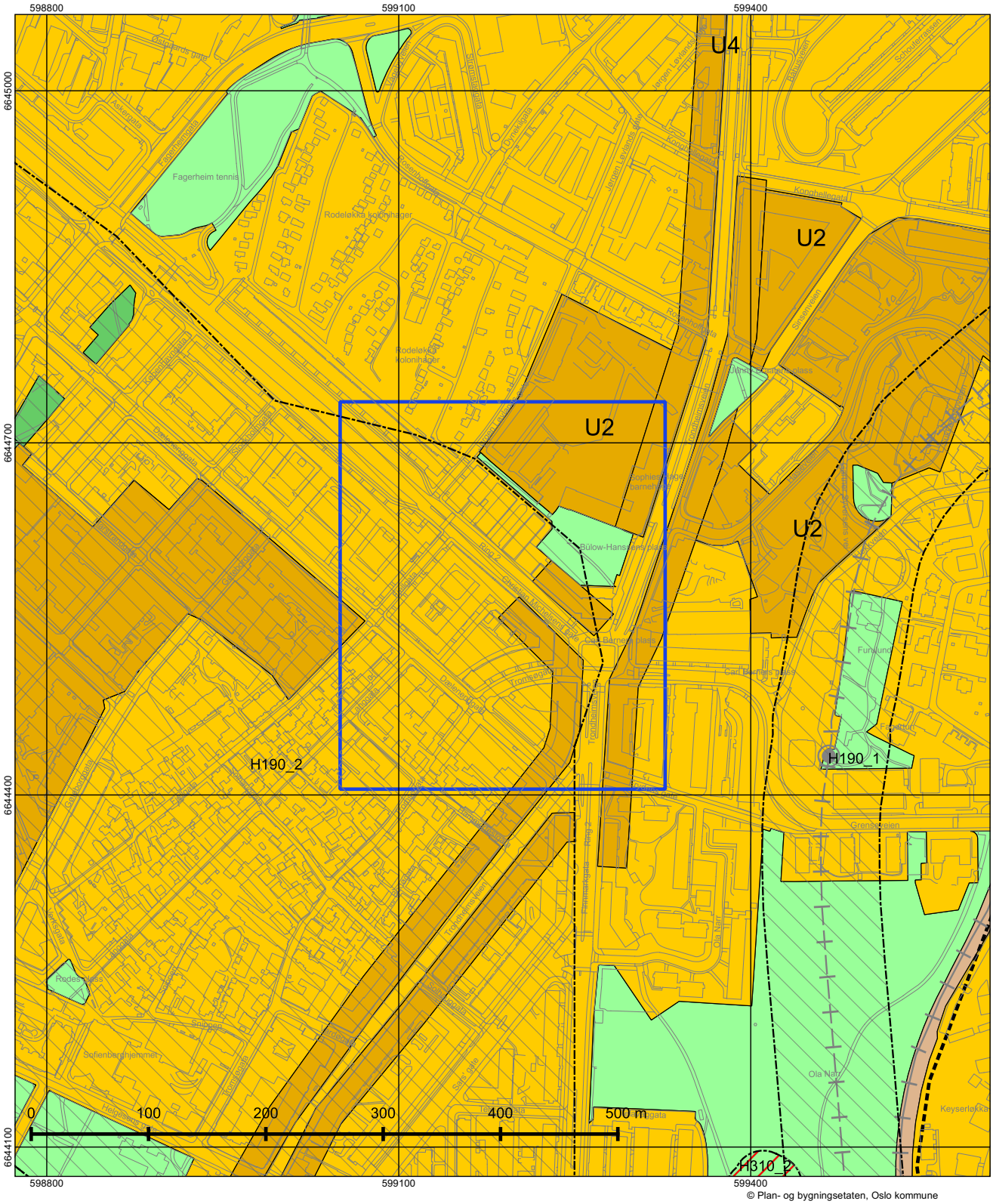
Gnr/Bnr: 227/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156084/86530556
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

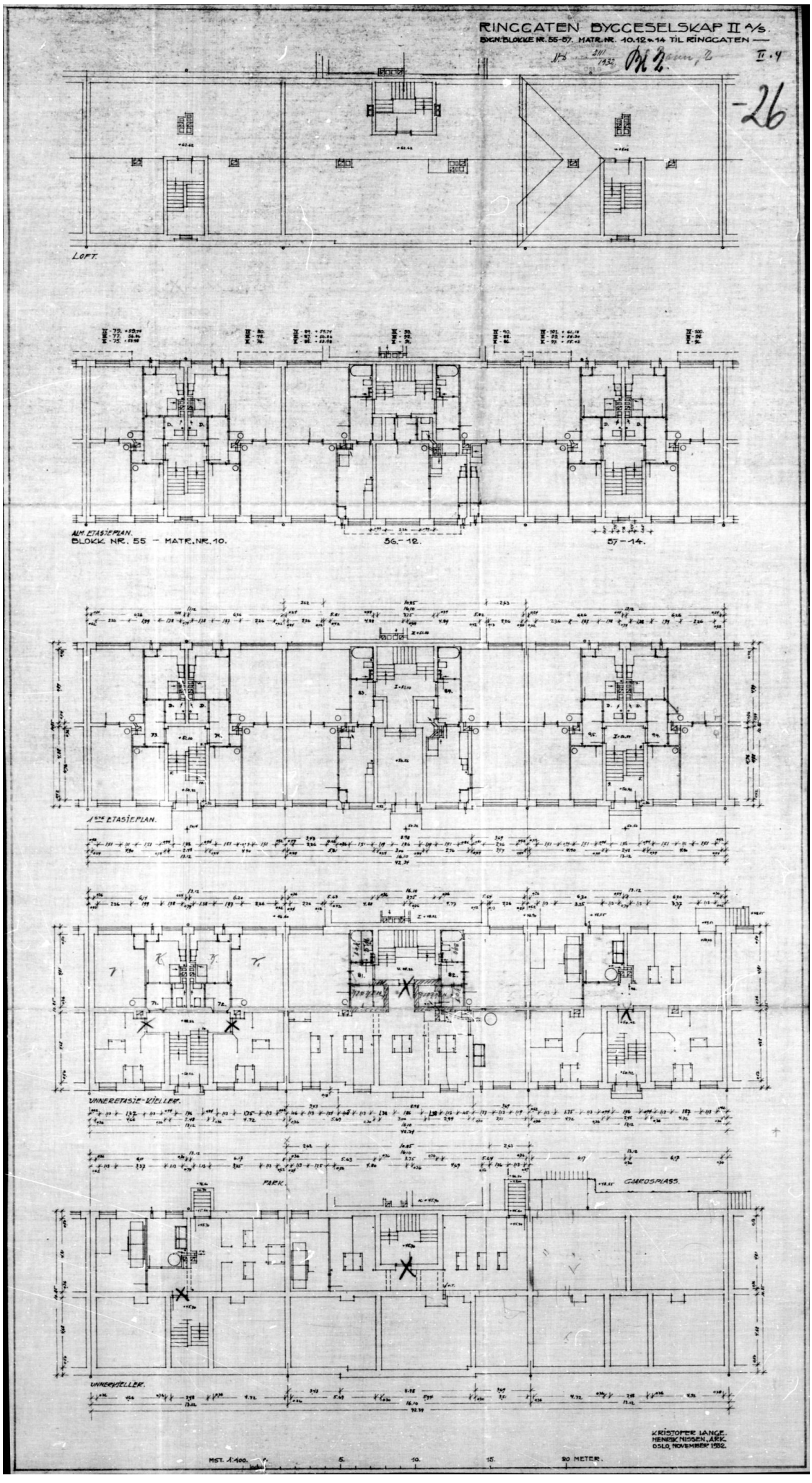
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



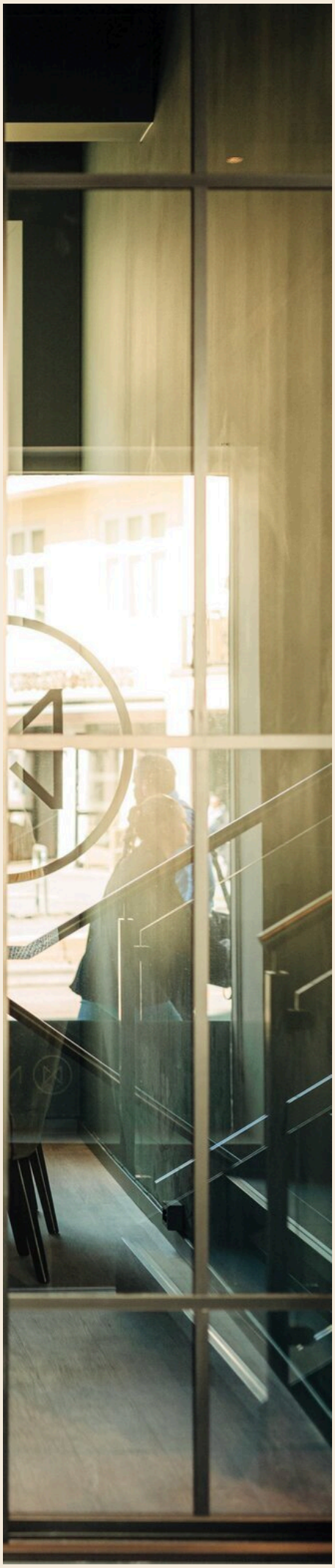

RINGGATEN BYGGESELSKAP II A/S.
BYGN: BLOKKE NR. 55-57. MATR. NR. 10.12 & 14 TIL RINGGATEN
II. 4
-26
LOFT.
AM. ETASJEPLAN.
BLOKK. NR. 55 – MATR. NR. 10.
56.- 12.
57 – 14.
1STE ETASJEPLAN.
UNNERETASJE-KJELLER.
PARK.
GARDSPLASS.
UNNERKJELLER.
KRISTOFER LANGE.
HENRIK NISSEN, ARK.
OSLO, NOVEMBER 1932.
MST. 1:100.
5.
10.
15.
20 METER.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0207/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Christian Michelsens gate 10 0568 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849