NORDVIK

Tromsøgata 44

1 soverom | 56 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Tromsøgata 44

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende 2-roms i 3 etasje | Solrik balkong mot fantastisk bakgård | Vedovn, god takhøyde og tregulv | Separat kjøkken

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 444 193,-**
Fellesgjeld	**139 543,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 480,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lys, sjarmerende og gjennomgående 2-roms på attraktive Rodeløkka med solrik balkong mot grønn og rolig bakgård. Leiligheten har en svært god planløsning med luftig stue, separat kjøkken og soverom. Kjøkkenet har Ikea-innredning med integrerte hvitevarer, og opplegg for vaskemaskin. Soverommet vender mot rolig bakgård. På sommer er det nydelig ettermiddag- og kveldssol på balkongen. Det medfølger to boder, én på loft og én i kjeller.

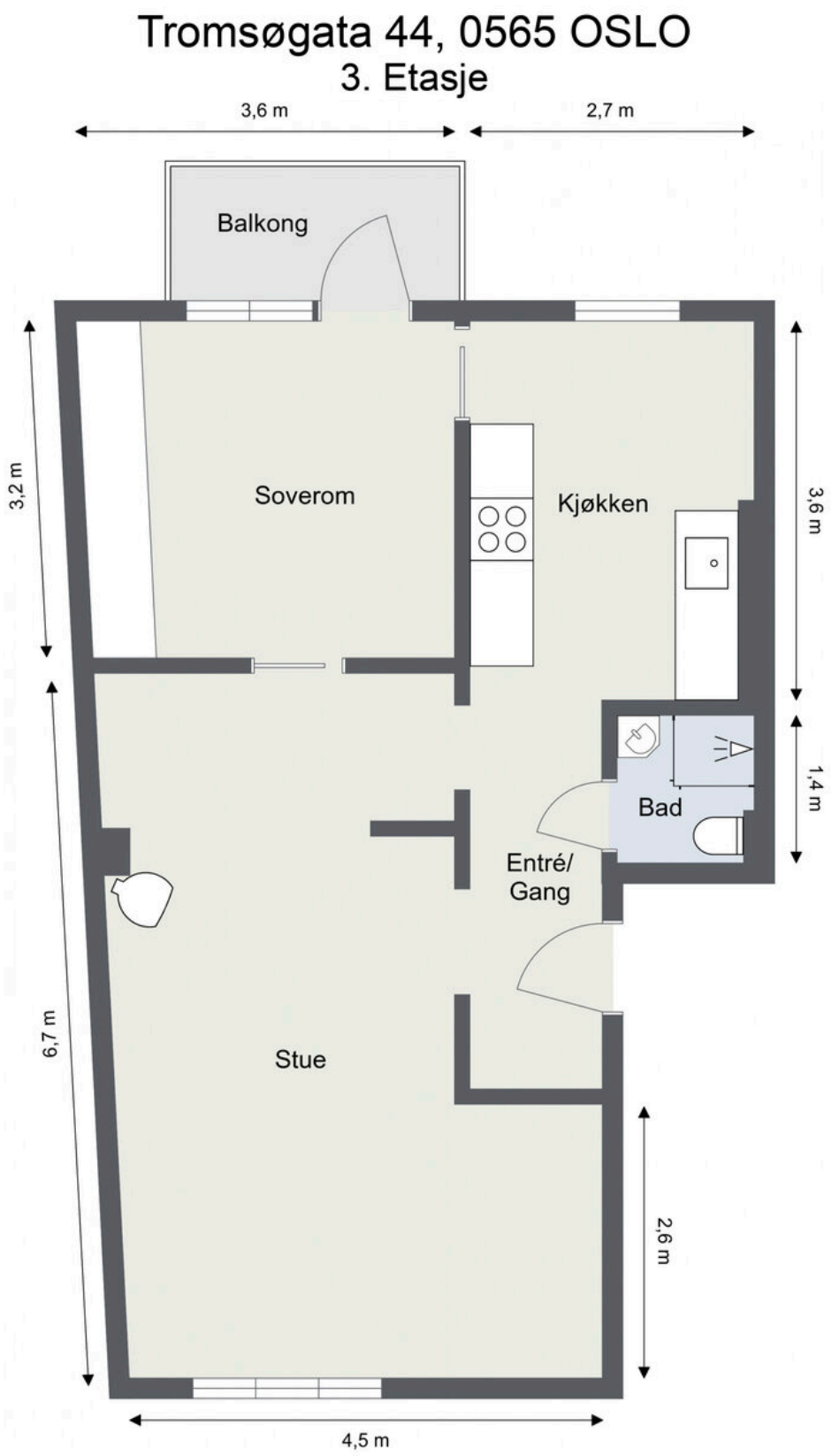
Kort vei til Grünerløkka, parker, kaféer og sentrum!

Høydepunkter:

- Solrik balkong på ca 4 kvm mot rolig og pen bakgård
- Vinduer på stue og kjøkken fra 2024
- God takhøyde, ca. 2,6 m i stue
- Gjennomgående planløsning
- Soverom mot rolig bakgård
- Vedovn i stue (2020)
- Sentral beliggenhet
- 2 Boder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm









Luftig stue med store vindusflater og god romfølelse





Åpen og fleksibel planløsning som gir gode soner for både avslapning og sosialt samvær

Sosial spiseplass i tilknytning til stue, perfekt for både hverdag og gjester





























Soverom er vendt mot stille bakgård





Rolig og harmonisk soverom med god plass til seng og garderobeløsning (Det er en sprekk i speilet på skyvedøren)

Soverom har utgang til balkong

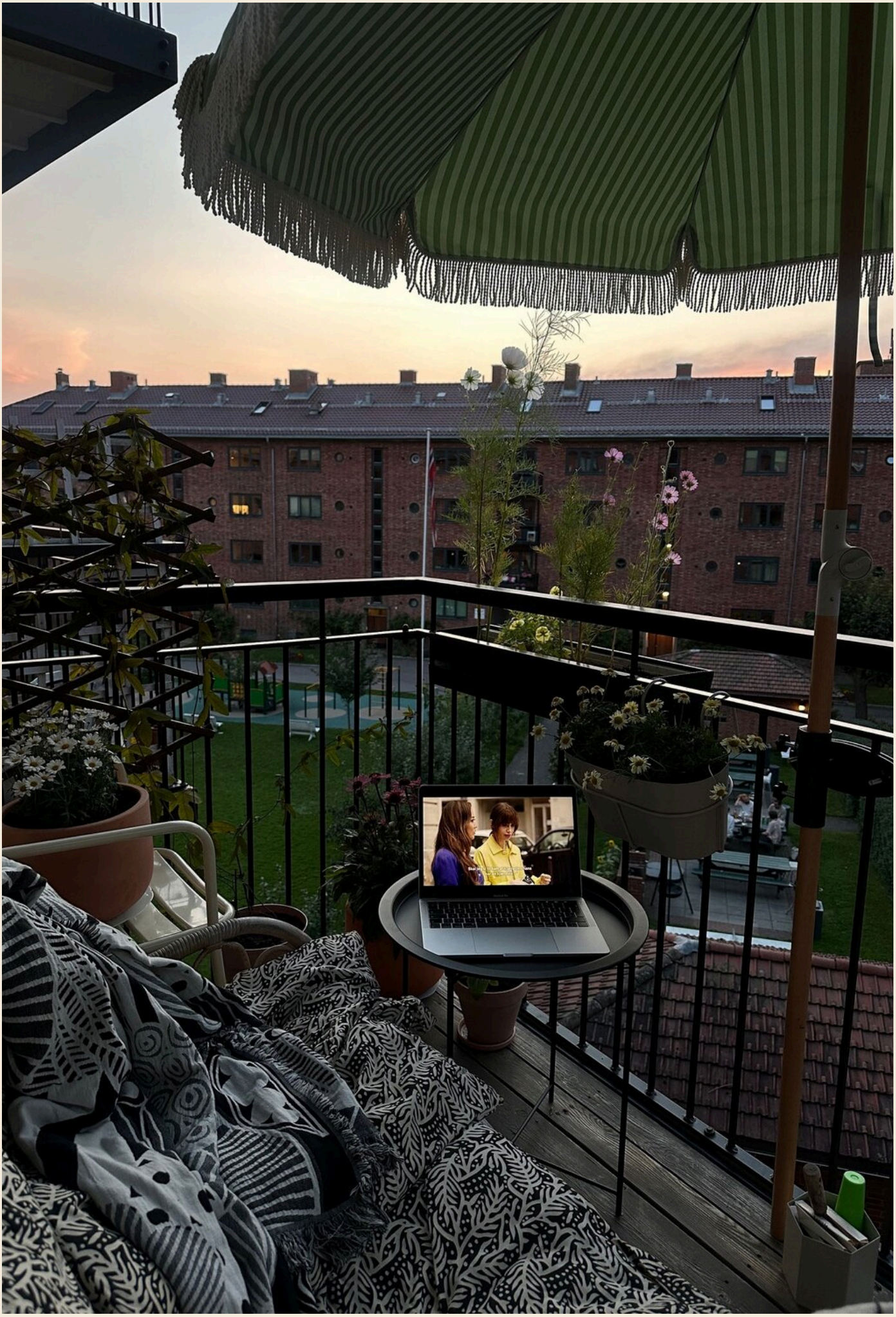













Aésop.
TEKLA












Bella Notte
bäckstube

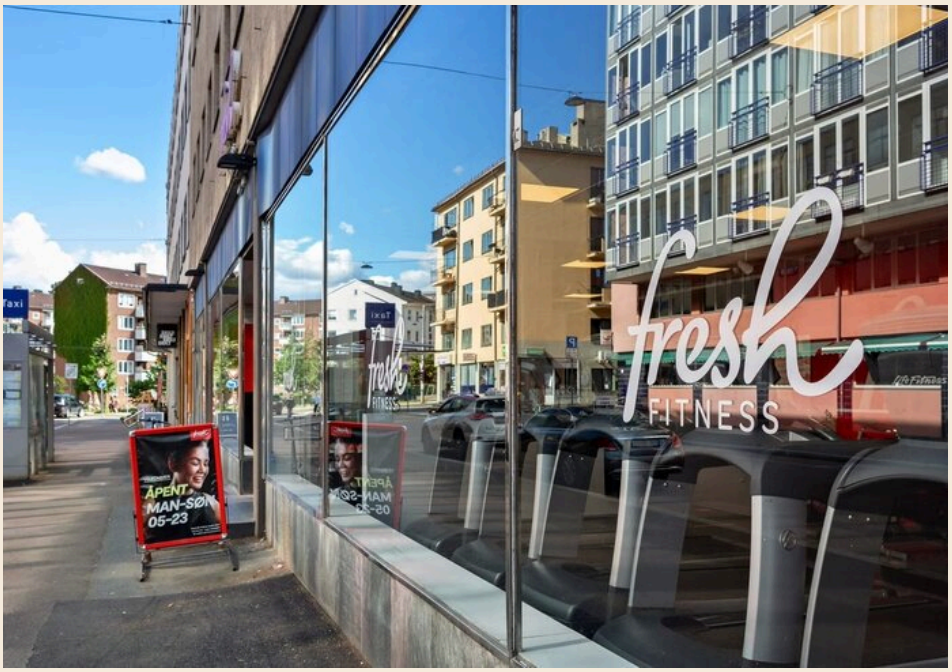
Meget sentral beliggenhet med alt rett på utsiden av døren, butikker og offentlig transport





Mange gode spiseplasser rett utenfor døren, og et område i vekst

Treningssenter like ved





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
64-0077/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Linn Veronika Breivik

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
139 543,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 429 543,- (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))
---
5 444 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 453 693,- (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
1934

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Loft:
ALH: 4 kvm.

Solforhold
Solen kommer på balkongen ca. 16.30-17 på de lyseste sommerdagene. Iht. selger.

Innhold
3. Etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2006 i regi av aksjeselskapet.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem. Det er opplegg til vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Modernisering og påkostninger
2017: Satt opp kjøkkenbenk i hjørnet fra Ikea mot teglstenveggen med oppbevaring.
2020: Satt inn ny peis fra Nordpeis (Nordpeis Duo).
2024: Malt hele leiligheten. Sparklet steder der det har vært behov for det. Pusset ned kjøkken og montert nye knotter.
2024: Renovert piper.
2024: Byttet vinduer i stue mot Tromsøgata, samt vindu på kjøkken som vender mot bakgård.
2026: Montert inn nytt Ikea Jonaxel garderobe-skuffer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Satt inn ny peis fra Nordpeis. 2024: Renovert piper (Pipefiks AS) i regi av borettslaget. 2024: Byttet vinduer i stue mot Tromsøgata, samt vindu på kjøkken som vender mot bakgård i regi av borettslaget (Palmgren AS).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Byttet hele sikringsskapet. Lagt til overspenningsvern. Utført av Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 09.11.2023

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

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

Utvendig:
Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som aksjeselskap ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av aksjeselskapet sin bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier/borettslag/aksjeselskaper normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget/aksjeselskap og det følges en fastsatt
vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det tregulv. Veggene har trepanel, malte flater og murt forblending. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Innvendig har boligen malte profilerte og malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Etasjeskille / gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue.
Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

TG2 - Bad - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og kan være utsatt for fuktbelastning.
Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TG2 - Bad - Overflater gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er plastsluk og membran.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG2 - Bad - Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk

avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Det er opplegg til vaskemaskin.
Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Røropplegg på bad er fra 2006.
Det er eldre røropplegg på kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG2 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.
Røropplegg på bad er fra 2006.
Det er eldre røropplegg på kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 - Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 - Tekniske installasjoner - Varmtvanntank:
Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget:
Lamper i alle rom.
Hyller i stue.
Stringhyller/skohylle i gang.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6.285 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal, internett, honorarer, trappevask, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 479,55,-
Herav:
Pr. dags dato
Trappevask 127,00
Grunnleie 3 079,55
Lån balkong 652,00
Lån soilrør 224,00
Dugnad 100,00
Telia 297,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 441 478,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 765 910,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer. A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Chr.Michelsens Gt 4, Chr.Michelsens Gt 6, Chr.Michelsens Gt 8, Dælenenggata 9, Tromsøgata 38, Tromsøgata 40, Tromsøgata 42 og Tromsøgata 44.

Aksjelaget har felles vaskeri som kan reserveres via kalenderen på døren. Det er viktig å avslutte innen reservert tid, rengjøre etter bruk og tømme lofilteret. Farging av tøy og vask av tunge, loende tekstiler er ikke tillatt. Vaskeriet skal ikke brukes etter kl. 23, og det skal tas hensyn på søn- og helligdager. Reservasjoner faller bort dersom vaskeriet ikke tas i bruk innen én time.

Informasjon fra styret
En vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt for rundt to år siden anslår at taket antakeligvis vil måtte skiftes ut om 10–20 år. Styret arbeider med tiltak for støyreduksjon, med mål om å kunne iverksette eventuelle utbedringer i løpet av høsten. Det pågår et arbeid for å vurdere framtiden til fellesvaskeriene. Prosessen er i en tidlig fase, og det er foreløpig ikke avklart hvilke løsninger som vil bli valgt. Det vurderes installasjon av et elektroosmoseanlegg i en av kjellerne som del av vedlikeholdsarbeidet. Bygget i Tromsøgata har utfordringer knyttet til setningsskader. Styret arbeider med å få gjennomført nye målinger og å innhente en oppdatert rapport fra Multiconsult eller tilsvarende aktør. Forrige rapport er fra 2017.

Det er ikke planlagt noen økning i felleskostnadene utover ordinær prisjustering. Dersom ny rapport om setningsskader avdekker behov for større tiltak, kan dette imidlertid få betydning for fremtidige kostnader. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når det foreligger nye avklaringer i de pågående sakene.

Oppsummering av styrets arbeid 2024–2025 (utdrag):
Aksjelaget er i en krevende økonomisk situasjon som følge av mangelfull styring over tid. Fellesutgiftene har vært ujustert i flere år, og tidligere inntekter fra loftssalg er brukt opp. Styret har prioritert kostnadskutt og tiltak for å sikre bedre likviditet fremover. Styret har håndtert en konflikt med leverandøren Palmgren knyttet til lydisolering etter vindusbytte mot Christian Michelsens gate. Det ble inngått forlik der arbeidet ferdigstilles uten ytterligere tiltak mot støy. Ny sak om dette er fremmet for generalforsamlingen.

Det er meldt om røykinntrekk i enkelte leiligheter i Tromsøgata/Dælenenggata. Styret har startet montering av piper med vifter for å utbedre problemet. Bygningsarbeid i forbindelse med tidligere solgte loftsarealer er ferdigstilt i løpet av mars. Anlegg for fuktsikring i Christian Michelsens gate 8 er planlagt, men har ikke latt seg gjennomføre grunnet manglende finansiering. Takene trenger etter hvert full renovering. Styret jobber med vedlikehold for å utsette utskiftning. I 2024 er takrenner renset og vedlikeholdt.

Etter at salg ble nedstemt i 2024, ble leiligheten leid ut. Ny leietaker betalte ikke husleie, og styret iverksatte utkastelse. Per nå er leiligheten utleid på korttidsleie. For å redusere kostnader har styret inngått ny avtale med PHM Group om vaktmestertjenester, trappevask og matteutleie. Dette gir betydelige besparelser. Bygget i Tromsøgata/Dælenenggata er rammet av setningsskader. Styret har jobbet med å skaffe oversikt og sikre nødvendig vedlikehold. Maskinene er gamle og kostbare å vedlikeholde. Det er testet ut bruk av husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. Styret vil evaluere dette og trolig fremme sak på generalforsamlingen i 2026.

Innkommende saker fra årsmøte 2025 (utdrag):
- 7. Økonomisk bidrag ved manglende dugnad:
Gjelder gebyr for beboere som ikke deltar på dugnad.
Vedtak: Tas til orientering.

- 8. Salg av vaktmesterleilighet:
Forslag om å selge vaktmesterleiligheten for å frigjøre midler.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

- 9. Støyproblemer etter vindusbytte mot Ring 2:
Gjelder redusert støydemping etter bytte av vinduer. To finansieringsalternativer ble foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at utbedring gjennomføres og finansieres med aksjelagets midler.

- 10. Vindusproblemer i Chr. Michelsens gate:
Oppfølging av støyproblematikk knyttet til vinduer i en annen del av bygget.
Vedtak: Anses dekket av sak 9. Tatt til orientering.

- 11. Lydisolering av vinduer mot Chr. Michelsens gate:
Forslag om å undersøke og foreslå løsninger for bedre lydisolering.
Vedtak: Anses dekket av sak 9. Tatt til orientering.

- 12. Mer detaljert regnskapsinformasjon:
Ønske om bedre innsikt i bruk av midler, f.eks. til uteområder og tjenester.
Vedtak: Enstemmig vedtatt at generalforsamlingen skal brukes til slike spørsmål.

- 13. Parkering i bakgård:
Forslag om å bøtelegge eller fjerne ulovlig parkerte biler.
Vedtak: Avvist grunnet praktiske og økonomiske forhold.

- 14. Felleskostnader og trappevask:
Spørsmål om grunnleie og vedlikehold av fellesareal.
Vedtak: Tas til orientering. Ny trappevask-leverandør er allerede engasjert.

- 15. Ekstraordinær nedbetaling av lån:
Forslag om frivillige engangsbeløp fra beboere for å nedbetale lån raskere.
Vedtak: Avvist som lite realistisk.

- 16. Innskudd ved eierskifte til vedlikeholdsfond:
Forslag om at kjøper betaler et fast beløp ved kjøp til vedlikeholdsfond.
Vedtak: Avvist, da det ikke er lovlig.

- 17. Opprettelse av valgkomité:
Forslag om å etablere en valgkomité som finner kandidater til styreverv.
Vedtak: Enstemmig vedtatt. Styret gis fullmakt hvis ingen kandidater melder seg.

Det opplyses også at aksjelaget har flere pågående vedlikeholds- og oppfølgingssaker. Styret arbeider videre med ventilasjonsforholdene i bygget etter at befaring har avdekket avvik i enkelte leiligheter. Når det gjelder setningsskader i deler av bygningsmassen, er det gjennomført nye målinger og inspeksjoner, hvor Sweco har konkludert med neglisjerbar skadeutvikling de siste åtte årene. Videre oppfølging skal skje gjennom jevnlige målinger og ny tilstandsvurdering på et senere tidspunkt. Det pågår også oppfølging av støyforhold knyttet til vinduer mot Ring 2, hvor styret har fremmet sak om videre utbedring. Styret opplyser samtidig at aksjelagets økonomi er vesentlig styrket det siste året, men at budsjettet for 2026 er basert på en økning i felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2026.

Forretningsfører
Obos megleropplysninger

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 139 543,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207507113
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 1 617 816,00
Innfrielsesdato: 30.06.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208205382
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 8 298 084,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 3.335.339,-. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 602.674,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere som ikke deltar på dugnad vil bli fakturert et gebyr på kr. 1 200,-. Dersom man ikke har anledning til å delta på oppsatt dugnadsdato, er det mulig å bidra på et annet tidspunkt etter avtale.

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
Styret skal orienteres dersom man ønsker å holde dyr i leiligheten - ta kontakt med styret på forhånd. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.

Styret opplyser om at dersom en ønsker å ha dyrehold må en spørre naboer iforhold til allergi, etc.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76464907

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 212 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rodeløkka i bydel Grünerløkka. Området består i hovedsak av boligbebyggelse og har et etablert, urbant preg. Fra boligen er det nærhet til både Carl Berners plass og øvrige tilbud i Grünerløkka-området, noe som gir enkel tilgang til byliv, servicefunksjoner og hverdagslige fasiliteter

Bebyggelse
Nærområdet er preget av etablert bygårdsbebyggelse, boligblokker og småhusbebyggelse, som sammen gir området et variert og klassisk bymessig preg. Bebyggelsen på Rodeløkka og i omkringliggende strøk består i stor grad av eldre boligmiljøer med særpreg, kombinert med grøntområder, interne gater og et rolig bomiljø. Området oppleves som godt etablert og attraktivt, med en fin kombinasjon av urbane kvaliteter og skjermede omgivelser.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med kort vei til offentlig kommunikasjon i nærområdet. Fra eiendommen er det gangavstand til både buss, trikk og T-bane, noe som gir enkel tilgang til store deler av Oslo.

Beliggenheten gir gode pendlermuligheter og gjør det lett å komme seg til sentrum, øvrige bydeler og sentrale knutepunkter i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.07.1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert november 1933. Disse stemmer i stor grad overens med dagens bruk av boligen. Dagens soverom er gjort noe mindre enn originale tegninger viser. Det er også etablert skyvedør mellom soverom og kjøkken. Byggetegninger viser ikke rombenevnelse på de forskjellige rommene. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet til å undersøke lovlighet av de forskjellige rommene opp mot originale tegninger. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

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

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

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:

301/227/445:
23.02.1935 - Dokumentnr: 990899 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Ringgt.2.

21.07.1937 - Dokumentnr: 404489 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1937 - Dokumentnr: 404490 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1934 - Dokumentnr: 901011 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA RINGGT 4B - UTGÅTT

Legalpant
Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Kommer til å savne ettermiddag- og kveldssol på balkongen. Den koselige bakgården, og koselige middager både i kjøkkenkroken og i stuen!
Gjennomgående lys fra stue til soverom og balkong. God takhøyde i leilighet. Koselig peis i stue, som gir god varme ved kalde vintre.
Kostnadsbesparende ila. vinteren.
Det har vært noe veldig fine år i boligen, og til å ligge midt på Carl Berner merker man veldig lite til støy fra trafikken. Soverommet er vendt mot en rolig bakgård.
Området også, som har utviklet seg i kjempepositiv retning ila. de årene jeg har bodd der. Sats, Fresh Fitness, Vinmonopol, Carls og godt utvalg av matbutikker. Koselige Mjøl, som serverer verdens diggeste kanelboller i tillegg til de andre bakeriene som Samson og Kaffebrenneriet. Pizza og tiramisu til dessert er en skikkelig kul greie hos Rosenhoff Kiosk. Og nye nabolagsbaren Langt langt borte ved Sinsen serverer kul stemning og bra drinker i solveggen. Dælenenggata har jo og blitt så mye koseligere og kommer til å savne Michelin-mat på Hotshop, diggeste italienske lunsjen og kaffen på Evviva (de har jo og veldig god italiensk øl og ikke minst vin på kveldene med diverse kule konserter og smakinger!) og uteserveringen på lokale baren ArtBar. Kort vei til løkka og botanisk hage! Må ikke glemme Bobs Bagel som og serverer kul stemning og digge bagels.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Naboene i oppgangen er rolige og ukompliserte. Alltid et hyggelig hei om man møtes i gangen. Aldri rot eller støy fra de.
Det er et veldig hyggelig nabolag med en god blanding av beboere i ulike livsfaser. Har opplevdes som trygt og sosialt med god «nabostemning» i spesielt bakgården.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Carl Berner må jo være verdens enkleste plass å komme seg hit og dit fra! Trikk, buss og T-bane. Men også veldig enkelt og forbedrede sykkelveier. Butikkene du trenger er

i nærheten, alt fra matbutikker (Coop Mega med godt utvalg, men også søndagsåpent Joker, Spar, Kiwi i umiddelbar nærhet), apotek(er), optikere, Dr. Dropin og Vinmonopol. Det er gode treningsmuligheter med bl.a Sats og Fresh Fitness så og si utenfor døra. Kort vei er det og å gå oppover gjennom Torshovdalen og videre opp til Grefsenkollen for en liten «topptur». Koselige Kampen, løkka og Torshov er jo og i gangavstand. Fint å gå rett ut døra og ned gjennom Rodeløkka mot Grünerløkka. Barnehager er det og flere av!

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Mine favoritt-turer er tur til Grefsenkollen for litt høydemetre og vakre solnedganger. Å tusle ut døren i bakgården og nedover gjennom Rodeløkka mot Grünerløkka er og favoritt-tusling da man virkelig ikke kjenner på at man bor midt i byen og så og si midt på Carl Berner. En annen fin tur er å gå ned gjennom botanisk hage mot Kampen for å spise lunsj på Farine eller ta et glass på Kampen Bistro en lørdag formiddag i sol. En joggetur ned til Bispevika og ut mot Kongen Marina gir og en fin treningsøkt. Akerselva er og en kort tusletur unna.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Utlegg foto - Interiør og fasade (Selger får direkte regning) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 860,- 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 19. april 2026

Megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Megler 2
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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).

Tromsøgata 44

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
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		15 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

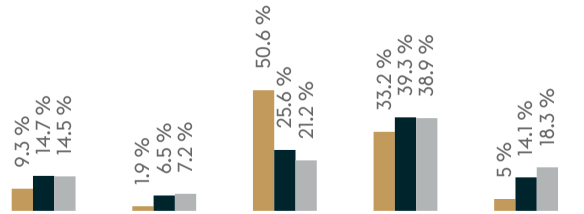
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	58 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	73 barn	5 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	206 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Cai	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

Sofienberg ungdomsskole	8 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	7 min

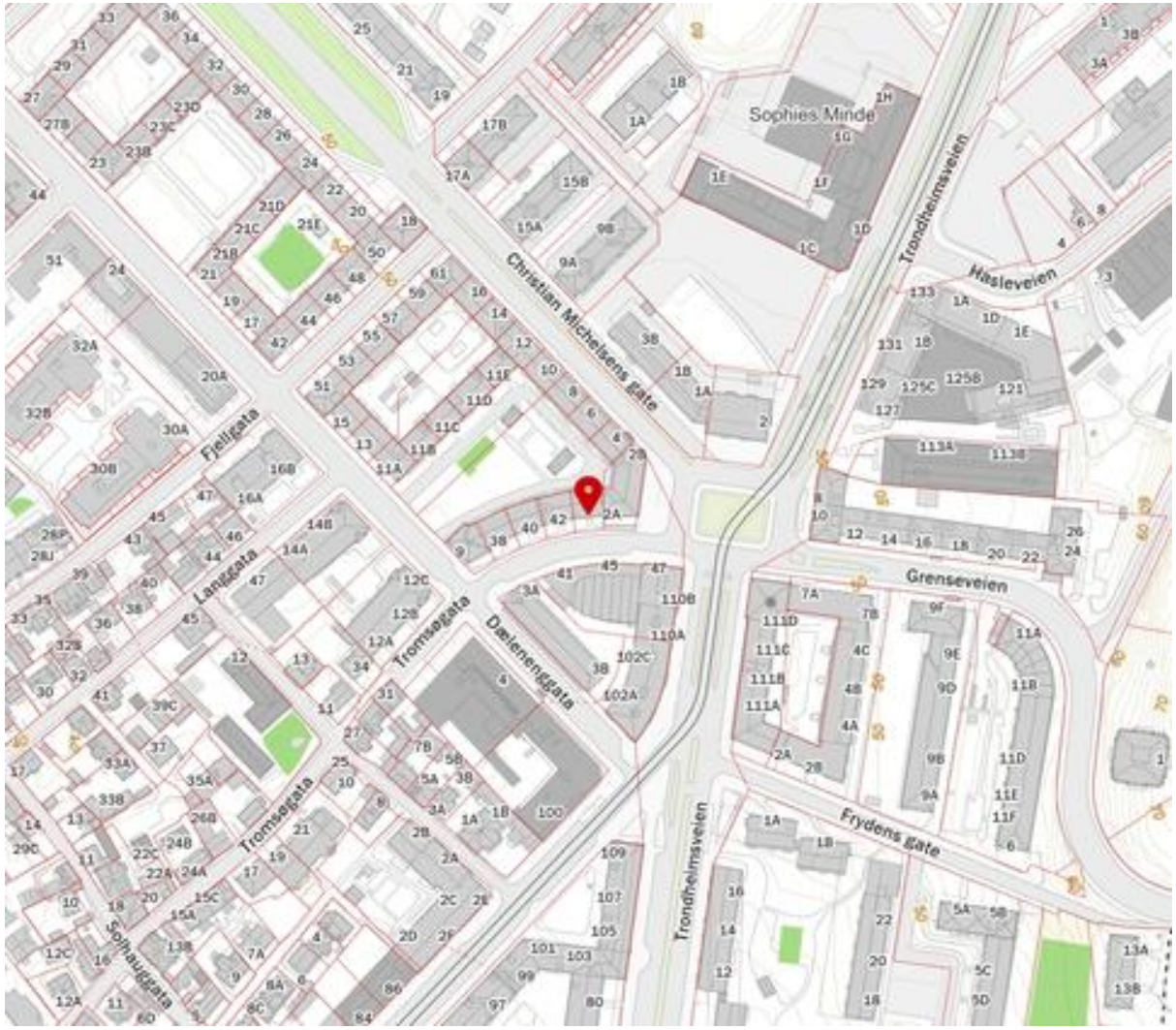
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— 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

Tilstandsrapport

Tromsøgata 44, 0565 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 445
Aksjenummer 445

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2048 **Eiendomsverdi ref nr:** AD1971

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som aksjeselskap ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av aksjeselskapet sin bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det tregulv. Veggene har trepanel, malte flater og murt forblending. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Innvendig har boligen malte profilerte og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2006 i regi av aksjeselskapet.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem. Det er opplegg til vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

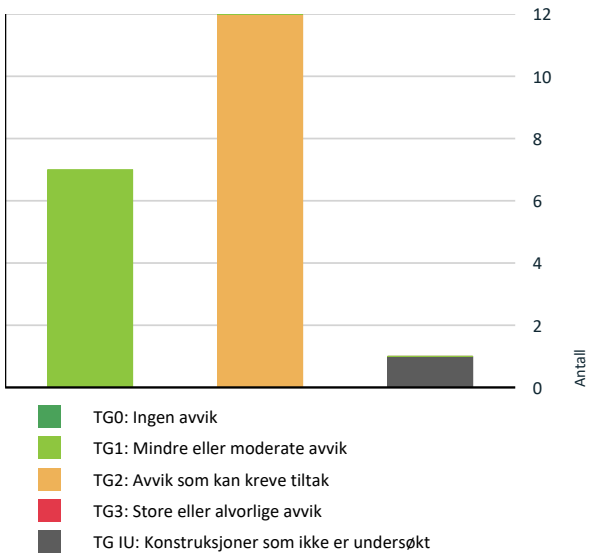
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2023.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 4 m² med utgang soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det tregulv. Veggene har trepanel, malte flater og murt forblending. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue.
Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte og malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2006 i regi av aksjeselskapet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og kan være utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem.
Det er opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Røropplegg på bad er fra 2006.
Det er eldre røropplegg på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Røropplegg på bad er fra 2006.
Det er eldre røropplegg på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	56			56	4		56
Loft		3		3		4	7
Kjeller		4		4			4
SUM	**56**	**7**			**4**	**4**	**67**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyde er på ca. 2.6 meter i stue.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Med bakgrunn i byggets kompleksitet er det vanskelig å måle BRA m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Linn Veronika Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	445		0	212.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tromsøgata 44

Hjemmelshaver
As Ringgaten Byggeselskap Iii

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Linn Veronika Breivik

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
445

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
El-sjekk			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AD1971

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Veronika Breivik	9578-5999-4-1307819	2026-04-06 19:46:44

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
6. apr. 2026

Oppdragsnummer
64-0077/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tromsøgata 44, 0565 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Linn Veronika Breivik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76464907
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Satt inn ny peis fra Nordpeis. 2024: Renovert piper (Pipefiks AS) i regi av borettslaget. 2024: Byttet vinduer i stue mot Tromsøgata, samt vindu på kjøkken som vender mot bakgård i regi av borettslaget (Palmgren AS).

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Byttet hele sikringsskapet. Lagt til overspenningsvern. Utført av Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.11.2023

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

Nei

---

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

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: 64-0077/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linn Veronika Breivik	**2026-04-06**

Identifikasjon

Linn Veronika Breivik

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

enova

Energiattest



Adresse **Tromsøgata 44, 0565 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282556**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80567634**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **445**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 427 kWh**



Tromsøgata 44, 0565 OSLO

Detaljering

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

Tromsøgata 44, 0565 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7203
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Velkommen til årsmøte i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

Dato for årsmøtet:
24. mars 2026 kl. 18:00, Tromsøgata 22C, 0566 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vinduer mot Ring 2
8. Endring av husordensreglement
9. Utrede gjerde og port mot Dælenenggata
10. Forslag til generalforsamlingen
11. Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer
12. Fjerne vifte og fikse pipeløp
13. Vinduer CM
14. Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

Even Ulsnæs er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. 7203 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 155 000

Sak 7

Vinduer mot Ring 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at vinduene ble byttet i aksjelaget i regi av Palmgren i 23/24 har lydisoleringen mot Ring 2 blitt vesentlig dårligere. Aksjelaget har gjennomført en måling gjort av firmaet Omega Akerholdt AS der rom med gamle og nye vinduer ble sammenlignet. Rapporten konkluderte med at lydnivået har økt med ca 6 desibel etter innsetning av nye vinduer. De slår fast at det regnes som en signifikant økning som er godt hørbar.

Det betyr at beboerene med vindu mot Ring 2 har gått fra en situasjon der de hadde vinduer som blokkerte all annet en ekstraordinært høy støy, som utrykningskjøretøy og lignende, til en situasjon der de hører prat fra fortauet, busser og alt av biler som kjører forbi. Spesielt i de laveste etasjene et lyden svært merkbar. Mer eller mindre alle leilighetene mot Ring 2 har soverom vendt mot gaten. Dette går derfor ut over nattesøvnen.

For de restendende vinduene som ble byttet i aksjelaget ble vinduer som dempet 28 desibel erstattet med vinduer som demper 34 desibel. Det har ikke blitt gjennomført lydmåling av disse vinduene og ettersom alle vinduene ble byttet så er det ikke mulig å gjøre nå. Men i utgangspunktet har om lag halvparten av aksjelaget fått en teoretisk forbedret lyddemping på 8 desibel, den faktiske forbedringen kan være lavere, og om lag halvparten fått en forverret lyddemping på 6 desibel.

Resultatet av vindusutskiftningen er altså at en vesentlig andel beboere har fått betydelig dårligere vinduer en vi hadde, noe som går ut over livskvaliteten og potensielt verdien på leilighetene ved et salg.

Dagens styre overtok saken om vinduene på et tidspunkt der arbeidet var ferdiggjort og aksjelaget lå i konflikt med Palmgren om hvem som hadde ansvar for at lyddempingen var blitt vesentlig dårligere. Konflikten hadde utviklet seg slik at de kun kommuniserte gjennom sin advokat. Styret brukte hele 2024 og starten av 2025 på å løse konflikten med Palmgren og å få dem til å gjennomføre reklamasjonsarbeid på skader og mangler etter vindusutskiftningen.

I denne prosessen hadde styret bistand fra advokat, som det ble redegjort om på forrige generalforsamling. Rådet fra advokaten var at det mer sannsynlig at vi ville tape enn å vinne en eventuell rettssak, blant annet på bakgrunn av valgene styret som var ansvarlig i prosessen med å inngå avtalen med Palmgren hadde tatt og at vi hadde ansvar for at resultatet ble som det ble.

Det er altså aksjelaget som har sviktet og som sitter på ansvaret for at lyddempingen er forverret.

På bakgrunn av dette vedtok generalforsamlingen i 2025: "Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler."

Det er altså ingen tvil om at aksjelaget skal rydde opp og sørge for at alle beboere har adekvat lyddemping.

Det sittende styret ønsker likevel å løfte en sak om det til generalforsamlingen på nytt da kostnaden er på et slikt nivå at vi mener generalforsamlingen på nytt bør ta stilling til saken.

Styret har fått utredet to alternativer.

1. Installere varevinduer samt rette opp i manglende lydisolering i fugene rund vinduene.

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

Varevinduer er det billigste alternativet. Men det å installere varevinduer alene vil ikke løse lydutfordringene da lydfugen som er lagt rundt vinduene mot Ring 2 ikke er lagt på en måte som isolerer godt nok. Disse må derfor også legges på nytt. En risiko ved denne løsningen er at det å jobbe rundt allerede installerte vinduer gjør arbeidet med lydfuging vanskeligere å gjøre helt korrekt. Vi har gjort et forsøk på et vindu der lydfugen ble byttet ut, dette førte ikke til noen merkbar bedring i lyddempingen.

Det å bytte vinduer vil være det beste alternativet, men det er også dyrere. Ved å bytte vinduene vil vi få bedre vinduer som isolerer lyd bedre, vi vil også sikre at lydfugen blir lagt helt korrekt. OBOS prosjekt som er vår rådgiver i denne prosessen peker også på det å bytte vinduer som det beste alternativet.

Vi har fått pris på å bytte vinduer på i underkant av 1 700 000 kr. Pristilbud på å innstalere varevinduer er på i underkant av 1 100 000 og å bytte lydfuger har vi fått et prisestimat på om lag 350 000 kr. Å bytte vinduer vil basert på tilbudene vi har fått inn fra en leverandør altså være noe dyrere men prisdifferansen er ikke veldig stor. Disse prisene kan endre seg når vi legger oppdraget ut på anbud om generalforsamlingen vedtar å gå for en av løsningene og styret til gjøre alt vi kan for å holde prisene nede, så langt det ikke går ut over kvaliteten på det vi får levert.

Styret foreslår å gå for alternativet som er å bytte vinduene. Det er svært leit å bytte vinduer som kun er 2 år gamle. Men basert på en totalvurdering mener vi det er den beste og tryggeste løsningen som sikrer oss et godt resultat og at alle beboere har nødvendig støydemping.

For å holde kostnadene nede vil vi ikke prioritere ting som vendbare vinduer dersom det er fordyrende. Vi vil også søke å finne et nivå som er akseptabelt lydisloreringsmessig. Altså bedre enn i dag, men kanskje ikke like godt som vi hadde før utskiftning av vinduene. Men at dersom enkelte beboere ønsker enda bedre vinduer så skal de kunne velge det mot å dekke mellomlegget av egen lomme.

Styret opplever at den mest rettferdig måten å gjøre det på er å sørge for at alle beboerene har adekvat lydislolering, men at de som ønsker bedre enn det betaler selv, og anbefaler generalforsamlingen å gå for en slik løsning.

Det første som skjer dersom generalforsamlingen vedtar styrets anbefaling er at jobben blir lagt ut på anbud. Vi vil i samarbeid med OBOS prosjekt hente inn priser og gjøre en vurdering av tilbud. Dette estimerer vi at vil ta ca 4 til 6 uker. Når vi har valgt leverandør må det sendes søknad til kommunen om å gjennomføre tiltaket. Behandlingstiden på slike saker er 3 uker. Når søknaden er godkjent vil arbeidet starte så snart leverandør har mulighet. Det vil være viktig for styret at arbeidet starter så snart som mulig da vi allerede har ventet nesten 2,5 år på å få dette ordnet.

Styret ser fram til en god diskusjon på generalforsamling og håper at vi med dette vedtaket kan avslutte denne leie saken en gang for alle og sørge for at alle beboerene har leiligheter de kan leve godt og trives i.

Styrets innstilling

Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

Forslag til vedtak

Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

Sak 8

Endring av husordensreglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har for noen år siden installert et felles brannvarslingsannlegg i aksjelaget. Vi har opplevt at beboere i forbindelse med oppussing har midlertidig koblet fra anlegget og i enkelte tilfeller ikke koblet det på igjen. Utkoblede anlegg gir avvik på brannvarslingsannlegget. Dersom vi får for mange avvik risikerer vi at forsikringa blir dyrere. Styret foreslår derfor å legge inn et punkt om at alt arbeid som innebærer endring på eller midlertidig utkobling av brannvarslingsannlegg må godkjennes av styret.

Styrets innstilling

Nytt punkt legges inn i husordensreglementet: Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

Forslag til vedtak

Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

Sak 9

Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i mange år vært diskutert å gjerde inn bakgården mot Dælenenggata. Det har ikke blitt fattet et vedtak for eller mot i nyere tid og det har vært og er uenighet om tiltaket - både innad i aksjelaget og blant naboene vi deler bakgården med. Enkelte beboere er for og enkelte beboere er mot. Styret ønsker å løfte saken til diskusjon da det kom opp i innsendte forslag og enkelte i styret ønsker å undersøke muligheten for inngjerding videre. Det er uenighet innad i styret om dette er noe vi skal jobbe med og styret legger derfor frem en delt innstilling.

Flertallets innstilling

Flertallet i styret ønsker å løfte saken til generalforsamlingen for å undersøke den prinsipielle interessen for inngjerding av bakgården. Det er flertallets oppfatning at inngjerding kan bidra til å begrense uønsket ferdsel i bakgården - både til fots og med kjøretøy. Vi ser på det som et tiltak mot uønsket parkering og opphold, og som vil øke terskelen for å ta seg inn i bakgården. Det er ikke et ønske om å stenge bakgården for adkomst, men å løse dette med for eksempel en ikke-låsbar port; noe som i flertallets syn er forenlig med prinsippet om "åpen

bakgård". Som det beskrives i mindretallets innstilling vil utredningen avhenge av våre naboers interesser. Selv om de tidligere har vært imot forslaget mener flertallet i styret at det kan bli aktuelt å reise spørsmålet igjen, da omstendigheter har endret seg siden sist (styrenes sammensetning, forestående McDonald's-utbygging m.m.). Det vil også være mulig å vurdere port/gjerde kun på Ringgaten 3 sin innkjøring, selv om Ringgaten 2 ikke skulle ønske dette på sin side. Det understrekes derfor at det ikke stemmes over OM vi skal sette opp et gjerde, men hvorvidt vi ønsker å vurdere muligheten.

Mindretallets innstilling

Mindretallet i styret ønsker ikke å bruke tid på å utrede å sette opp gjerde mot Dælenenggata. Dette skyldes delvis fordi mindretallet av prinsipp er imot å stenge oss inne og prinsipiell tilhenger av en åpen bakgård. Det skyldes også at mindretallet vurderer at det vil være bortkastet tid å jobbe med. Vi er tre aksjelag som deler på bakgården og har bruksrett. Vi eier ca 2/3 av bakgården, inkludert veien nærmest Tromsøgata. Ringgata 2 eier ca 1/3 inkludert den andre veien. Skal vi gjøre et tiltak som inngjerding krever det enighet mellom aksjelagene. Ringgata 2 har hele veien vert veldig tydelig på at de ikke ønsker å sette opp gjerder. Seinest for et par uker siden sendte et styremedlem hos oss en forespørsel om de ønsket å se på tiltak som kan hindre at uvedkommende går inn i vår bakgård om natten. Forespørselen ble avvist. Det er altså per dags dato ikke noe felles ønske om å etablere gjerde, ettersom vi må være enige betyr det at det ikke vil være mulig å bygge gjerde. Mindretallet mener at det er lite hensiktsmessig at styret skal jobbe for noe vi ved ikke er realistisk å gjennomføre. Og tror det eneste mulige utfallet av å vedta at styret skal jobbe videre med saken er å skape falske forventninger hos de hos oss som ønsker å etablere gjerde.

Styrets innstilling

Flertallet innstiler på å vedta forslaget om at styret skal jobbe videre med å etablere gjerde mot Dælenenggata.

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken om å etablere gjerde mot Dælenenggata

---

Sak 10

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Erlend Reiersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en

neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

Forslag til vedtak 1

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 11

Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Forslag fremmet av:
Torbjørn Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er avgjørende.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer
- Mot Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagene oversendes det nye styret for vurdering og samordning med budsjett og driftsplaner for 2026.
2. Forslagene avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 12

Fjerne vifte og fikse pipeløp

Forslag fremmet av:
Kim Stokkedalen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viften som er montert på taket i NR 42 fungerer ikke som den skal. Den suger alt for kraftig. Blir iskaldt i leilighet da den skaper undertrykk og suger luft fra ventilasjonen på badet

Styrets innstilling

Det er installert vifter i tre pipeløp på grunn av at beboere opplevde at det kom røyk inn i sin leilighet når beboere i samme oppgang fyrte. Viftene har løst det problemet. Dersom man fjerner vifta som forslagsstiller ønsker vil det ikke kunne fyres i noen av ovnene som er koblet til det pipeløpet. Vifta er justert ytterligere ned, noe vi håper vil løse problemet. Men styret ønsker ikke å fjerne viftene. Om dette blir vedtatt har ikke styret noe annet valg enn å innføre permanent fyringsforbud i de berørte leilighetene. Styret innstiller derfor på å avvise forslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fjerne vifte og fikse pipeløp
- Mot Fjerne vifte og fikse pipeløp

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fjerne vifte og fikse pipeløp
2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 13

Vinduer CM

Forslag fremmet av:
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Om kostnadene blir mye større en det som trolig var å forvente ønsker eg at det informeres om eller drøftes om at dette blir en urimelig høy investering for en halvpart av borettslaget.

Utred om det er gjennomførbart at beboere av CM betaler en egenandel for oppgradering av vinduene. Gitt at forutsetningene gir at kostnadene er urimelige høye. Drøft med utgangspunkt i vedtak fra forrige årsmøte.

Ønsket er at en fortsatt kan ha litt egenkapital og buffer fra salg av leiligheten fra forrige år.

Utgangspunktet for refleksjonen er at vinduene er levert med 38db demping mot 34 i tromsøgata. Det er altså allerede lagt i en større sum for bedre vinduer i CM enn TG. Til tross for den farsen det er blitt, på min vakt skal det også legges til.

Understreker at forslaget kan endres på av dere om dette oppfattes som helt urimelig eller et det kan passe inn som en sak som er til informasjon etter revidering.

Styrets innstilling
Det er vanskelig å behandle denne saken da forslaget ikke er særlig konkret. Styret har også fremmet en egen sak om vinduene mot Ring 2 og ser på det som mer hensiktsmessig at spørsmålet behandles i den saken.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vinduer CM
- Mot Vinduer CM

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. At all kostnaden for oppgradering ikke dekkes 100% av borettslaget men at en fornuftig egenandel tilfaller beboerne. Ettersom eg ikkje har tall så veit eg ikkje ka "fornuftig" egenandel kan være.

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 14

Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Forslag fremmet av:
Øivind Jonassen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

For snart to og et halvt år siden satte borettslaget inn vinduer mot Ring 2 med mangelfull støydemping. Mange av rommene som vender den veien kan ikke lenger brukes til å sove eller å oppholde seg i. Stua har derfor blitt både soverom og oppholdsrom og verandaen den viktigste kilden for frisk luft og nedkjøling av leiligheten (i sommerhalvåret står sola direkte på leilighetene hele dagen. De kan derfor bli svært varme). Vanlig lek og latter om kvelden er bare hyggelig, men fest og høy musikk samtidig med støy fra Ring 2, gjør at mange ikke har noe sted å trekke seg tilbake om kvelden for å roe ned eller gå å legge seg om man ønsker det. Vi har ikke lenger noen stille side. Jeg mener det er viktig at også vi som bor i leilighetene med ødelagte vinduer skal kunne ha et akseptabelt bomiljø og kunne glede oss til en rolig fredags- eller lørdagskveld. Jeg foreslår derfor at fester eller støyende arrangementer i bakgården kun tillates fram til klokka 20 alle dager. Forslaget er ikke ment å være permanent. Det er en midlertidig solidaritetshandling mellom naboer fram til styret har løst støyproblemene mot Ring 2 og soverommene våre kan tas i bruk igjen.

Styrets innstilling
Det er svært beklagelig at aksjelaget valgte vinduer og en løsning som førte til en vesentlig forverring av støydempinga mot ring 2. Styret har i de siste 2 årene jobba med å først løse konflikten med Palmgren, noe som tok tid og krevde vesentlig bruk av advokat da det var en komplisert sak, og på å finne en løsning på støyproblemene. Vi er nå i sluttfasen av det arbeidet og legger frem en sak for generalforsamlingen vi håper og tror vil løse støyproblemene.

Vi har stor forståelse for at det har vært og en vanskelig situasjon for de berørte beboerene. Men vi ser desverre ikke på de foreslåtte løsningene som gjennomførbare. For det første så er det tre aksjelag som bruker

bakgården. Vi kan kun regulere husordenreglene for våre 70 leiligheter, ikke de 140 andre. En midlertidig innstramming hos oss vil altså ikke nødvendigvis føre til mindre lyd fra bakgården. Vi ser heller ikke på det som en god løsning å innføre en regel om at det skal være ro å gården etter kl 20 og tror ikke det vil være en god løsning for aksjelaget som helhet. Vi ønsker altså ikke å innføre en regel, men vil oppfordere både egne beboere og akjelagene som deler bakgården med oss om å ta hensyn fremover.

Styret instiller derfor på å avvise saken.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal
- Mot Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg foreslår at det gjøres en midlertidig endring i husordensreglene våre for bruk av uteareal: "Det må være ro i gården etter klokken 20 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården".

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Styret til aksjelaget er regulert i §7.8 i vedtektene. Der står det:

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, styreleder og 2-3 styremedlemmer som velges for 2 år om gangen. Annen hvert år velges henholdsvis 1-2 av styremedlemmene.

Ett styremedlem, Sunniva Yvonne Roux, ble valgt på generalforsamling in 2025 for 2 år og er derfor ikke på valg. De resterende styremedlemmene er på valg. Det betyr at det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Det ble på generalforsamlingen i 2025 vedtatt å gjøre et forsøk på å ha en valgkomite i aksjelaget. Styret har forsøkt å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, bland annet ved å i to omgangen be interessert melde seg i utsendelse til beboerne. Dessverre har ingen meldt seg, og vi har ikke kunnet sette ned en valgkomite.

Vi har også i siste utsendelse til beboerne bedt personer som ønsker å bidra i styret om å melde seg. Vi har fått nok kandidater inn til å fylle de plassene som skal velges.

Innstilling
Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer
Julie Sofie Hagen
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Roller og kandidater

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

- Even Ulsnæs
- Julio Gaston Fuentes Pacheco
- Paul Widegren

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

- Bjørnar Taraldsen Johannessen
- Julie Sofie Hagen

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Info om aksjelaget

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Even Ulsnæs Christian Michelsens gate 6
Styremedlem: Julie Hagen Tromsøgata 44
Styremedlem: Paul Ulf Mikael Widegren Christian Michelsens gat. 8
Styremedlem: Nils Alexander Olofsson Christian Michelsens gate 6
Styremedlem: Sunniva Yvonne Roux Tromsøgata 40
Varamedlem: Bjørnar Johannessen Tromsøgata 40
Varamedlem: Mette Kvåle Christian Michelsens gate 8

Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grûnerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer

227 17 18 19 442 443 444 445 74 75

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Det har vært gjennomført 11 styremøter i perioden. Mellom møtene har styret hatt kontinuerlig kommunikasjon over slack. Under følger en oversikt over de viktigste og mest tidkrevende sakene styret har jobbet med i perioden.

Overordna om arbeidet, hvor var vi, hvor er vi nå

Arbeid med økonomi

For et år siden meldte vi om at aksjelaget ikke var i en god økonomisk situasjon som en konsekvens av mangelfull økonomistyring over mange år. Ved flere anledninger hadde vi ikke nok penger på konto til å betale regninger. Styret har gjennom hele perioden jobbet for å få ned utgiftene og drive økonomisk forsvarlig samt jobbe for at aksjelaget i fremtiden skal ha nødvendig likviditet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og til å kunne møte uforutsette hendelser. Nå høster vi fruktene av dette arbeidet. Gjennom å få ned utgiftene, samt øke inntektene ved å prisindeksregulere fellesutgiftene, har vi fått kontroll på økonomien og gjennom salg av vaktmesterleiligheten har vi bygd oss opp en solid egenkapital.

Etter styrets vurdering kan aksjelagets økonomi nå friskmeldes. Men det vil være viktig med en god økonomistyring fremover for å opprettholde den solide økonomien.

Vinduer

Styret har i hele perioden jobber intensivt med problemene med støy etter utskifting av vinduene mot Ring 2. Arbeidet det siste året har dreid seg om å få Palmgren til å gjøre ferdig reklamasjoner samt jobbe for å finne en løsning som løser problemet. Se egen sak om vinduer mot Ring 2 for mer informasjon.

Ventilasjon

Ventilasjonen i leilighetene i aksjelaget er ikke god nok. Flere opplever for eksempel fukt på vinduene, noe som henger sammen med mangelfull ventilasjon. Det er gjennomført en befaring i noen utvalgte leiligheter. Befaringen viser at vi ikke får nok luft inn i leilighetene fra spaltene som er i vinduene mot bakgården. Befaringen viser også avik i samtlige leiligheter som ble befart. Det handler om feil ventiler, luftekanaler som er murt igjen og feil ved ventiler montert på bad.

Avvikene som er avdekket er ting vi som beboere selv er ansvarlig for å ordne opp i, og ved alvorlige avvik kan aksjelaget pålegge beboere å ordne opp i avviket. I samarbeid med OBOS prosjekt arbeides det videre for å finne en løsning på problemet med at vi får for lite luft inn i leilighetene.

Piper

Enkelte beboere har meldt at de får røyk inn i sin leilighet når de eller andre i samme oppgang fyrer. Dette skyldes enkelt forklart at trykket i pipa er lavere enn trykket i leiligheten. Dette kan skyldes bruk av ventilator i forbindelse med matlaging, lufteventiler og annet og henger antageligvis sammen med den mangelfulle ventilasjonen i leilighetene. For å løse problemet er det montert vifter i de berørte pipeløpene.

Fuktsikring CM8

Under Christian Michelsens gate er det betydelige mengder vann i grunnen, noe som fører til fuktskader i bygningskonstruksjonen. Et tidligere styre har installert elektroosmose i oppgang 4 og 6, men ikke i oppgang 8.

Etter at vi har konsultert OBOS Prosjekt og utredet saken videre, vurderes installasjon av elektroosmose som det mest kostnadseffektive alternativet. Elektroosmose fjerner ikke selve årsaken til problemet, men bidrar til å håndtere fukten. Et alternativ ville vært å grave opp Christian Michelsens gate for å drenere området, men dette er et omfattende og svært kostbart tiltak, og anses derfor ikke som hensiktsmessig – særlig med bakgrunn i at løsningen fungerer i oppgangene der den allerede er installert.

I andre kvartal 2026 vil styret starte arbeidet med å innhente anbud på installasjon av elektroosmose i Christian Michelsens gate 8.

Tak

Som et tiltak for å ivareta eiendommen og forlenge levetiden på taket har vi inngått en avtale med Solid Eiendomsservice AS. I henhold til avtalen skal de inspisere takene og utbedre eventuelle skader eller feil som avdekkes.

Solid Eiendomsservice var det rimeligste alternativet vi fant. Dette skyldes blant annet at de kan klatre ut via taklukene på loftene i stedet for å bruke lift.

I første omgang skal de gjennomføre en inspeksjon slik at vi får en tilstandsrapport. Deretter vil vi vurdere veien videre basert på funnene i rapporten.

I februar var Solid Eiendomsservice på eiendommen og monterte fuglebånd under taksteinene, slik at det ikke lenger er mulig for fugler å bygge reir under taket. I første omgang valgte vi å montere fuglebånd under takene

mot bakgården, samt rundt hele delen av eiendommen i Dælenenggata. Det er altså foreløpig ikke montert fuglebånd under takene langs Christian Michelsens gate og Tromsøgata.

Salg av vaktmesterleiligheten

Vaktmesterleiligheten ble solgt i september. Styret er veldig fornøyd med å ha fått landa det og leiligheten ble solgt for 3 350 000 kr, prisantydning var på 3 200 000.

Nye leverandører av vaktmestertjenester

I tråd med styrets fokus på å styrke selskapets økonomi valgte styret å avslutte eksisterende avtale med vaktmester da den vær svært dyr. Den nye løsningen sørget for at vi ikke lenger var bundet til faste kostnader for tjenester som enten var unødvendige eller som kunne utføres på dugnad. Det var etter styrets vurdering ikke økonomisk forsvarlig å fortsette med det kostnadsnivået vi hadde på vaktmester.

Vi inngikk deretter en avtale med Rene Bygårder via PHM, hvor vi kunne skalere ned omfanget og samle flere tjenester hos en leverandør, blant annet trappevask og matter. Vi var imidlertid ikke fornøyde med arbeidet som ble levert på grøntarealene, og etter sommeren 2025 valgte vi derfor å be PHM om en ny leverandør av tjenester.

I dag leverer Gårdreform disse tjenestene til oss, samt enkelte tilleggstjenester vi har sett behov for.

I tillegg er det gjort en del arbeid, særlig i området mot Tromsøgata. Her har Late Bloomer hjulpet oss med å fjerne en del av eksisterende beplantningen, samt rydde opp etter gravearbeidet kommunen gjorde i forbindelse med arbeid med strømforsyningen. Bakgrunnen for å fjerne beplantningen er blant annet at hjortesumak som var plantet der krever svært mye og kontinuerlig vedlikehold, noe som igjen førte til høye løpende kostnader. Det er i stedet plantet ny plen som vil begynne å vokse utover våren.

Fremtidig beplantning vil i størst mulig grad være basert på løsninger som krever lite vedlikehold, slik at vi kan holde de løpende kostnadene nede.

Setningsskader

Styret har jobbet med å få en oppdatert vurdering av skadeomfang og -utvikling av setningsskadene i DG9 og TG38. Etter å ha hentet inn tilbud fra flere firmaer engasjerte vi Sweco til å bistå oss med dette. Det ble gjennomført nye setningsmålinger og inspeksjoner. Sweco konkluderte i sin rapport med at det hadde vært neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og anbefalte at vi fortsatte å følge opp med jevnlige setningsmålinger og en ny tilstandsvurdering om 5 år.

I forlengelsen av utredningen besluttet styret å be om et kostnadsestimat og alternativer for refundamentering av byggene, slik at dette kan tas høyde for i langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Den estimerte kostanden for det rimeligste alternativet, stålpeler, var 2 240 000 eks. mva. - et langt lavere kostnadsestimat enn tidligere anslått. I tråd med anbefalingene avventes utbedring og programmet for jevnlig setningsmåling videreføres.

Det er også gjennomført kontroll av anlegget for korrosjonsbeskyttelse av eksisterende stålpeler under DG9/TG38. Kontrollen viste gode verdier og full katodisk beskyttelse, noe som viste at korrosjonsbeskyttelsen fungerer som den skal.

Vaskekjellere

Maskinene i vaskekjellerne våre begynner å bli gamle og krever mye vedlikehold. Det er dyre maskiner og servicen på dem er også svært kostbar. I perioden har styret forsøkt å erstatte ødelagte maskiner med vanlige husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. Dette har fungert greit etter vår vurdering.

Vi har også kartlagt hvor mange som bruker fellesvaskereiene, det er om lag halvparten som har brukt dem minst en gang i løpet av det siste året. Det betyr altså at halvparten av beboerne subsidierer bruk av

vaskemaskin for resten. Vi ser på muligheten for å ta betalt for bruk av fellesvaskeriene slik at de som faktisk bruker dem betaler for vedlikehold og utskifting av maskiner.

Parkering i bakgården

Dessverre respekterer ikke alle beboere parkeringsforbudet i bakgården. Enkelte beboere tar seg til rette og lar bilen stå i bakgården med jevne mellomrom, til tross for gjentatte beskjeder om at dette ikke er greit. Styret utforsker muligheten for å inngå en samarbeidsavtale med et firma som kan bøtelegge ulovlig parkerte bilen. Det er synd at vi må vurdere å gå til dette skrittet, men vi er redde for at om vi ikke tar tak i situasjonen vil det fort kunne skli ut med mer og mer ulovlig parkering.

Dugnad

Til årets dugnader vil det bli gjort noen grep som ivaretar grunnideen om at vi, gjennom egen innsats, skal bidra til å spare kostnader og vedlikeholde eiendommen.

Planen er å gjennomføre én dugnad på våren og én på høsten. Det vil være sesongbestemte oppgaver, i tillegg til oppgaver som kan utføres på begge dugnadene. Beboerne kan selv velge hvilken dugnad de ønsker å delta på – det er altså ikke slik at man må møte opp på begge, men man er selvfølgelig velkommen til å gjøre det hvis man ønsker.

Datoene er ennå ikke satt. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dugnaden nærmer seg.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble avdrag i 2025 med kr 589.133,-,

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.232.005,-

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og noe planlagt vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III
ORG.NR. 831025522, KLIENTNR. 7203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 580 676	3 276 675	6 154 000	3 810 549
Andre inntekter	3	3 371 829	84 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 952 505**	**3 360 675**	**6 154 000**	**3 810 549**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-27 917	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-198 000	-140 000	-155 000
Avskrivninger	14	-356 202	-356 226	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 512	-13 542	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-195 610	-188 085	-196 000	-204 820
Konsulenthonorar		-25 965	-33 756	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-552 442	-2 048 818	-276 500	-195 000
Forsikringer		-425 789	-369 310	-443 000	-496 160
Kommunale avgifter	8	-670 929	-626 758	-715 350	-778 895
Energi/fyring	9	-90 971	-101 232	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 519	-210 689	-213 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-290 082	-469 899	-323 000	-263 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 008 762**	**-4 644 233**	**-2 469 850**	**-2 506 875**
DRIFTSRESULTAT		**3 943 743**	**-1 283 557**	**3 684 150**	**1 303 674**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 917	64 524	0	0
Finanskostnader	12	-685 321	-733 373	-701 000	-701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-608 404**	**-668 849**	**-701 000**	**-701 000**
ÅRSRESULTAT		**3 335 339**	**-1 952 406**	**2 983 150**	**602 674**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 952 406		
Reduksjon udekket tap:		3 335 339	0		

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III
ORG.NR. 831025522, KLIENTNR. 7203

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 348 846	1 705 040
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler		0	4 000
Andre varige driftsmidler	14	0	8
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 395 846**	**1 756 048**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 970	16 666
Forskuddsbetalte kostnader		70 273	59 599
Driftskonto OBOS-banken		326 047	4 893
Sparekonto OBOS-banken		2 976 875	103 309
Sparekonto OBOS-banken II		1 344	138 870
SUM OMLØPSMIDLER		**3 425 509**	**323 337**
SUM EIENDELER		**4 821 355**	**2 079 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	172 200	172 200
Udekket tap	16	-5 787 150	-9 122 489
SUM EGENKAPITAL		**-5 614 950**	**-8 950 289**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 071 116	10 660 249
Annen langsiktig gjeld	18	171 685	171 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 242 801**	**10 831 934**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 426	70 628
Leverandørgjeld		114 657	76 130
Påløpte renter		3 421	50 982
SUM KORTSIKTIG GJELD		**193 504**	**197 740**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 821 355**	**2 079 385**
Pantstillelse	19	17 275 165	17 275 165
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2026
Styret i As Ringgaten Byggeselskap Iii

Even Ulsnæs /s/	Nils Alexander Olofsson /s/	Julie Sofie Hagen /s/
Paul Ulf Mikael Widegren /s/	Sunniva Yvonne Roux /s/	

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	49 000
Eiendomsskatt 1	507
Eiendomsskatt 2	507
Eiendomsskatt 3	507
Eiendomsskatt 4	507
Telia	208 421
Lån soilrør	185 963
Lån balkong	509 990
Trappevask	105 435
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 264
Grunnleie	2 522 103
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 580 676**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	80 400
Utleie av leilighet	52 900
Salg av vaktmesterbolig	3 238 529
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 371 829**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 872

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 512
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 512**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Palmgren	-148 282
Vinduer/dører - Viderefakturering beboere 24/25	197 677
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**49 395**
Drift/vedlikehold bygninger	-355 353
Drift/vedlikehold elektro	-12 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 443
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-39 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-552 442**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 028
Vann- og avløpsgebyr	-442 161
Feie- og tilsynsgebyr	-17 010
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-670 929**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 971
SUM ENERGI / FYRING	**-90 971**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-12 518
Diverse utstyr	-17 580
Lyspærer og sikringer	-2 971
Vaktmestertjenester	-105 060
Renhold ved firmaer	-86 569
Snørydding	-24 475
Andre driftskostnader	-14 540
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 872
Andre kontorkostnader	-1 031
Kontingenter	-2 200
Bankgebyr	-3 402
Øreavrunding	61
Velferdskostnader	-16 127
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-290 082**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 027
Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 581
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
Opptjente renter salg av vaktmesterbolig	3 363
SUM FINANSINNTEKTER	**76 917**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-128 995
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-551 500
Renter på leverandørgjeld	-4 826
SUM FINANSKOSTNADER	**-685 321**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1391	294 889	
Avskrevet tidligere år	-2 949	
Avskrevet i år	-2 919	
		289 021
Balkonger kostpris 2007/2008, avskrives over 20år	7 065 532	
Avskrevet tidligere år	-5 652 432	
Avskrevet i år	-353 275	
		1 059 825
SUM BYGNINGER		**1 348 846**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel 2		
Kostpris	20 001	
Avskrevet tidligere	-20 000	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 3		
Tilgang 2014	19 960	
Avskrevet tidligere	-19 959	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	24 974	
Avskrevet tidligere	-24 973	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel		
Kostpris	18 733	
Avskrevet tidligere	-18 732	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Kostpris	20 783	
Avskrevet tidligere	-20 782	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	30 445	
Avskrevet tidligere	-30 444	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	21 455	
Avskrevet tidligere	-21 454	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeapparat		
Kostpris	37 806	
Avskrevet tidligere	-37 805	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

Avskrivninger varige driftsmidler	-8
Avskrivning av bygget med 1%, jf note 13	-2 919
Avskrivning balkonger, jf note 13	-353 275
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-356 202**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 172 200.
fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2016	-5 257 537	
Nedbetalt tidligere	3 102 231	
Nedbetalt i år	425 619	
		-1 729 687
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-4 892 760	
Tillegg 2024	-3 751 522	
Nedbetalt tidligere	139 339	
Nedbetalt i år	163 514	
		-8 341 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 071 116**

Begge lånene ble omfordelt etter ny brøk. Avdragene er derfor på 2 forskjellige kontoer.

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum loft	-171 685
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-171 685**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 071 116
TOTALT	**10 071 116**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 348 846
Tomt	47 000
TOTALT	**1 395 846**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 45NLB-WCK5F-4827D-OPDWI-67JAJ-8XYQS

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 7203 **Selskapsnavn:** AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

Organisasjonsnummer: 831025522
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Tromsøgata 22 C, 0566 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
> Even Ulsnæs er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Maline Dahlstrøm er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. 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.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 155 000
> ✓ Vedtatt.

7. Vinduer mot Ring 2

Etter at vinduene ble byttet i aksjelaget i regi av Palmgren i 23/24 har lydisoleringen mot Ring 2 blitt vesentlig dårligere. Aksjelaget har gjennomført en måling gjort av firmaet Omega Akerholdt AS der rom med gamle og nye vinduer ble sammenlignet. Rapporten konkluderte med at lydnivået har økt med ca 6 desibel etter innsetning av nye vinduer. De slår fast at det regnes som en signifikant økning som er godt hørbar.

Det betyr at beboerene med vindu mot Ring 2 har gått fra en situasjon der de hadde vinduer som blokkerte all annet en ekstraordinært høy støy, som utrykningskjøretøy og lignende, til en situasjon der de hører prat fra fortauet, busser og alt av biler som kjører forbi. Spesielt i de laveste etasjene et lyden svært merkbar. Mer eller mindre alle leilighetene mot Ring 2 har soverom vendt mot gaten. Dette går derfor ut over nattesøvnen.

For de restendende vinduene som ble byttet i aksjelaget ble vinduer som dempet 28 desibel erstattet med vinduer som demper 34 desibel. Det har ikke blitt gjennomført lydmåling av disse vinduene og ettersom alle vinduene ble byttet så er det ikke mulig å gjøre nå. Men i utgangspunktet har om lag halvparten av aksjelaget fått en teoretisk forbedret lyddemping på 8 desibel, den faktiske forbedringen kan være lavere, og om lag halvparten fått en forverret lyddemping på 6 desibel.

Resultatet av vindusutskiftningen er altså at en vesentlig andel beboere har fått betydelig dårligere vinduer en vi hadde, noe som går ut over livskvaliteten og potensielt verdien på leilighetene ved et salg.

Dagens styre overtok saken om vinduene på et tidspunkt der arbeidet var ferdiggjort og aksjelaget lå i konflikt med Palmgren om hvem som hadde ansvar for at lyddempingen var blitt vesentlig dårligere. Konflikten hadde utviklet seg slik at de kun kommuniserte gjennom sin advokat. Styret brukte hele 2024 og starten av 2025 på å løse konflikten med Palmgren og å få dem til å gjennomføre reklamasjonsarbeid på skader og mangler etter vindusutskiftningen.

I denne prosessen hadde styret bistand fra advokat, som det ble redegjort om på forrige generalforsamling. Rådet fra advokaten var at det mer sannsynlig at vi ville tape enn å vinne en eventuell rettssak, blant annet på bakgrunn av valgene styret som var ansvarlig i prosessen med å inngå avtalen med Palmgren hadde tatt og at vi hadde ansvar for at resultatet ble som det ble.

Det er altså aksjelaget som har sviktet og som sitter på ansvaret for at lyddempingen er forverret.

På bakgrunn av dette vedtok generalforsamlingen i 2025: "Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler."

Det er altså ingen tvil om at aksjelaget skal rydde opp og sørge for at alle beboere har adekvat lyddemping.

Det sittende styret ønsker likevel å løfte en sak om det til generalforsamlingen på nytt da kostnaden er på et slikt nivå at vi mener generalforsamlingen på nytt bør ta stilling til saken.

Styret har fått utredet to alternativer.

1. Installere varevinduer samt rette opp i manglende lydisolering i fugene rund vinduene.

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

Varevinduer er det billigste alternativet. Men det å installere varevinduer alene vil ikke løse lydutfordringene da lydfugen som er lagt rundt vinduene mot Ring 2 ikke er lagt på en måte som isolerer godt nok. Disse må derfor også legges på nytt. En risiko ved denne løsningen er at det å jobbe rundt allerede installerte vinduer gjør arbeidet med lydfuging vanskeligere å gjøre helt korrekt. Vi har gjort et forsøk på et vindu der lydfugen ble byttet ut, dette førte ikke til noen merkbar bedring i lyddempingen.

Det å bytte vinduer vil være det beste alternativet, men det er også dyrere. Ved å bytte vinduene vil vi få bedre vinduer som isolerer lyd bedre, vi vil også sikre at lydfugen blir lagt helt korrekt. OBOS prosjekt som er vår rådgiver i denne prosessen peker også på det å bytte vinduer som det beste alternativet.

Vi har fått pris på å bytte vinduer på i underkant av 1 700 000 kr. Pristilbud på å innstalere varevinduer er på i underkant av 1 100 000 og å bytte lydfuger har vi fått et prisestimat på om lag 350 000 kr. Å bytte vinduer vil basert på tilbudene vi har fått inn fra en leverandør altså være noe dyrere men prisdifferansen er ikke veldig stor. Disse prisene kan endre seg når vi legger oppdraget ut på anbud om generalforsamlingen vedtar å gå for en av løsningene og styret til gjøre alt vi kan for å holde prisene nede, så langt det ikke går ut over kvaliteten på det vi får levert.

Styret foreslår å gå for alternativet som er å bytte vinduene. Det er svært leit å bytte vinduer som kun er 2 år gamle. Men basert på en totalvurdering mener vi det er den beste og tryggeste løsningen som sikrer oss et godt resultat og at alle beboere har nødvendig støydemping.

For å holde kostnadene nede vil vi ikke prioritere ting som vendbare vinduer dersom det er fordyrende. Vi vil også søke å finne et nivå som er akseptabelt lydisloreringsmessig. Altså bedre enn i dag, men kanskje ikke like godt som vi hadde før utskiftning av vinduene. Men at dersom enkelte beboere ønsker enda bedre vinduer så skal de kunne velge det mot å dekke mellomlegget av egen lomme.

Styret opplever at den mest rettferdig måten å gjøre det på er å sørge for at alle beboerene har adekvat lydislolering, men at de som ønsker bedre enn det betaler selv, og anbefaler generalforsamlingen å gå for en slik løsning.

Det første som skjer dersom generalforsamlingen vedtar styrets anbefaling er at jobben blir lagt ut på anbud. Vi vil i samarbeid med OBOS prosjekt hente inn priser og gjøre en vurdering av tilbud. Dette estimerer vi at vil ta ca 4 til 6 uker. Når vi har valgt leverandør må det sendes søknad til kommunen om å gjennomføre tiltaket. Behandlingstiden på slike saker er 3 uker. Når søknaden er godkjent vil arbeidet starte så snart leverandør har

mulighet. Det vil være viktig for styret at arbeidet starter så snart som mulig da vi allerede har ventet nesten 2,5 år på å få dette ordnet.

Styret ser fram til en god diskusjon på generalforsamling og håper at vi med dette vedtaket kan avslutte denne leie saken en gang for alle og sørge for at alle beboerene har leiligheter de kan leve godt og trives i.

Styrets innstilling
Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

> Forslag til vedtak:
> Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.
>
> ✓ Vedtatt.

8. Endring av husordensreglement

Vi har for noen år siden installert et felles brannvarslingsannlegg i aksjelaget. Vi har opplevt at beboere i forbindelse med oppussing har midlertidig koblet fra anlegget og i enkelte tilfeller ikke koblet det på igjen. Utkoblede anlegg gir avvik på brannvarslingsannlegget. Dersom vi får for mange avvik risikerer vi at forsikringa blir dyrere. Styret foreslår derfor å legge inn et punkt om at alt arbeid som innebærer endring på eller midlertidig utkobling av brannvarslingsannlegg må godkjennes av styret.

Styrets innstilling
Nytt punkt legges inn i husordensreglementet: Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

> Forslag til vedtak:
> Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

Det har i mange år vært diskutert å gjerde inn bakgården mot Dælenenggata. Det har ikke blitt fattet et vedtak for eller mot i nyere tid og det har vært og er uenighet om tiltaket - både innad i aksjelaget og blant naboene vi deler bakgården med. Enkelte beboere er for og enkelte beboere er mot. Styret ønsker å løfte saken til diskusjon da det kom opp i innsendte forslag og enkelte i styret ønsker å undersøke muligheten for inngjerding videre. Det er uenighet innad i styret om dette er noe vi skal jobbe med og styret legger derfor frem en delt innstilling.

Flertallets innstilling

Flertallet i styret ønsker å løfte saken til generalforsamlingen for å undersøke den prinsipielle interessen for inngjerding av bakgården. Det er flertallets oppfatning at inngjerding kan bidra til å begrense uønsket ferdsel i bakgården - både til fots og med kjøretøy. Vi ser på det som et tiltak mot uønsket parkering og opphold, og som vil øke terskelen for å ta seg inn i bakgården. Det er ikke et ønske om å stenge bakgården for adkomst, men å løse dette med for eksempel en ikke-låsbar port; noe som i flertallets syn er forenlig med prinsippet om "åpen bakgård". Som det beskrives i mindretallets innstilling vil utredningen avhenge av våre naboers interesser. Selv om de tidligere har vært imot forslaget mener flertallet i styret at det kan bli aktuelt å reise spørsmålet igjen, da

omstendigheter har endret seg siden sist (styrenes sammensetning, forestående McDonald's-utbygging m.m.). Det vil også være mulig å vurdere port/gjerde kun på Ringgaten 3 sin innkjøring, selv om Ringgaten 2 ikke skulle ønske dette på sin side. Det understrekes derfor at det ikke stemmes over OM vi skal sette opp et gjerde, men hvorvidt vi ønsker å vurdere muligheten.

Mindretallets innstilling

Mindretallet i styret ønsker ikke å bruke tid på å utrede å sette opp gjerde mot Dælenenggata. Dette skyldes delvis fordi mindretallet av prinsipp er imot å stenge oss inne og prinsipiell tilhenger av en åpen bakgård. Det skyldes også at mindretallet vurderer at det vil være bortkastet tid å jobbe med. Vi er tre aksjelag som deler på bakgården og har bruksrett. Vi eier ca 2/3 av bakgården, inkludert veien nærmest Tromsøgata. Ringgata 2 eier ca 1/3 inkludert den andre veien. Skal vi gjøre et tiltak som inngjerding krever det enighet mellom aksjelagene. Ringgata 2 har hele veien vert veldig tydelig på at de ikke ønsker å sette opp gjerder. Seinest for et par uker siden sendte et styremedlem hos oss en forespørsel om de ønsket å se på tiltak som kan hindre at uvedkommende går inn i vår bakgård om natten. Forespørselen ble avvist. Det er altså per dags dato ikke noe felles ønske om å etablere gjerde, ettersom vi må være enige betyr det at det ikke vil være mulig å bygge gjerde. Mindretallet mener at det er lite hensiktsmessig at styret skal jobbe for noe vi ved ikke er realistisk å gjennomføre. Og tror det eneste mulige utfallet av å vedta at styret skal jobbe videre med saken er å skape falske forventninger hos de hos oss som ønsker å etablere gjerde.

Styrets innstilling
Flertallet innstiler på å vedta forslaget om at styret skal jobbe videre med å etablere gjerde mot Dælenenggata.

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

> Forslag til vedtak:
> ✕ Ikke vedtatt.

10. Forslag til generalforsamlingen

Fremmet av: Erlend Reiersen

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

Styrets innstilling
1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8.Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9.Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreerfaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

11. Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Fremmet av: Torbjørn Solberg

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester funker dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er avgjørende.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7.Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlige målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagene oversendes det nye styret for vurdering og samordning med budsjett og driftsplaner for 2026.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslagene avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Fjerne vifte og fikse pipeløp

Fremmet av: Kim Stokkedalen

Viften som er montert på taket i NR 42 fungerer ikke som den skal. Den suger alt for kraftig. Blir iskaldt i leilighet da den skaper undertrykk og suger luft fra ventilasjonen på badet

Styrets innstilling
Det er installert vifter i tre pipeløp på grunn av at beboere opplevde at det kom røyk inn i sin leilighet når beboere i samme oppgang fyrte. Viftene har løst det problemet. Dersom man fjerner vifta som forslagsstiller ønsker vil det ikke kunne fyres i noen av ovnene som er koblet til det pipeløpet. Vifta er justert ytterligere ned, noe vi håper vil løse problemet. Men styret ønsker ikke å fjerne viftene. Om dette blir vedtatt har ikke styret noe annet valg enn å innføre permanent fyringsforbud i de berørte leilighetene. Styret innstiller derfor på å avvise forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjerne vifte og fikse pipeløp

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Vinduer CM

Fremmet av: Bjørnar Taraldsen Johannessen

Om kostnadene blir mye større en det som trolig var å forvente ønsker eg at det informeres om eller drøftes om at dette blir en urimelig høy investering for en halvpart av borettslaget.

Utred om det er gjennomførbart at beboere av CM betaler en egenandel for oppgradering av vinduene. Gitt at forutsetningene gir at kostnadene er urimelige høye. Drøft med utgangspunkt i vedtak fra forrige årsmøte.

Ønsket er at en fortsatt kan ha litt egenkapital og buffer fra salg av leiligheten fra forrige år.

Utgangspunktet for refleksjonen er at vinduene er levert med 38db demping mot 34 i tromsøgata. Det er altså allerede lagt i en større sum for bedre vinduer i CM enn TG. Til tross for den farsen det er blitt, på min vakt skal det også legges til.

Understreker at forslaget kan endres på av dere om dette oppfattes som helt urimelig eller et det kan passe inn som en sak som er til informasjon etter revidering.

Styrets innstilling
Det er vanskelig å behandle denne saken da forslaget ikke er særlig konkret. Styret har også fremmet en egen sak om vinduene mot Ring 2 og ser på det som mer hensiktsmessig at spørsmålet behandles i den saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
At all kostnaden for oppgradering ikke dekkes 100% av borettslaget men at en fornuftig egenandel tilfaller beboerne. Ettersom eg ikkje har tall så veit eg ikkje ka "fornuftig" egenandel kan være.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

14. Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Fremmet av: Øivind Jonassen

For snart to og et halvt år siden satte borettslaget inn vinduer mot Ring 2 med mangelfull støydemping. Mange av rommene som vender den veien kan ikke lenger brukes til å sove eller å oppholde seg i. Stua har derfor blitt både soverom og oppholdsrom og verandaen den viktigste kilden for frisk luft og nedkjøling av leiligheten (i sommerhalvåret står sola direkte på leilighetene hele dagen. De kan derfor bli svært varme). Vanlig lek og latter om kvelden er bare hyggelig, men fest og høy musikk samtidig med støy fra Ring 2, gjør at mange ikke har noe sted å trekke seg tilbake om kvelden for å roe ned eller gå å legge seg om man ønsker det. Vi har ikke lenger noen stille side. Jeg mener det er viktig at også vi som bor i leilighetene med ødelagte vinduer skal kunne ha et akseptabelt bomiljø og kunne glede oss til en rolig fredags- eller lørdagskveld. Jeg foreslår derfor at fester eller støyende arrangementer i bakgården kun tillates fram til klokka 20 alle dager. Forslaget er ikke ment å være permanent. Det er en midlertidig solidaritetshandling mellom naboer fram til styret har løst støyproblemene mot Ring 2 og soverommene våre kan tas i bruk igjen.

Styrets innstilling
Det er svært beklagelig at aksjelaget valgte vinduer og en løsning som førte til en vesentlig forverring av støydempinga mot ring 2. Styret har i de siste 2 årene jobba med å først løse konflikten med Palmgren, noe som tok tid og krevde vesentlig bruk av advokat da det var en komplisert sak, og på å finne en løsning på støyproblemene. Vi er nå i sluttfasen av det arbeidet og legger frem en sak for generalforsamlingen vi håper og tror vil løse støyproblemene.

Vi har stor forståelse for at det har vært og en vanskelig situasjon for de berørte beboerene. Men vi ser desverre ikke på de foreslåtte løsningene som gjennomførbare. For det første så er det tre aksjelag som bruker bakgården. Vi kan kun regulere husordenreglene for våre 70 leiligheter, ikke de 140 andre. En midlertidig innstramming hos oss vil altså ikke nødvendigvis føre til mindre lyd fra bakgården. Vi ser heller ikke på det som en god løsning å innføre en regel om at det skal være ro å gården etter kl 20 og tror ikke det vil være en god løsning for aksjelaget som helhet. Vi ønsker altså ikke å innføre en regel, men vil oppfordere både egne beboere og akjelagene som deler bakgården med oss om å ta hensyn fremover.

Styret instiller derfor på å avvise saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at det gjøres en midlertidig endring i husordensreglene våre for bruk av uteareal: "Det må være ro i gården etter klokken 20 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården".

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

15. Valg av tillitsvalgte

Styret til aksjelaget er regulert i §7.8 i vedtektene. Der står det:

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, styreleder og 2-3 styremedlemmer som velges for 2 år om gangen. Annen hvert år velges henholdsvis 1-2 av styremedlemmene.

Ett styremedlem, Sunniva Yvonne Roux, ble valgt på generalforsamling in 2025 for 2 år og er derfor ikke på valg. De resterende styremedlemmene er på valg. Det betyr at det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Det ble på generalforsamlingen i 2025 vedtatt å gjøre et forsøk på å ha en valgkomite i aksjelaget. Styret har forsøkt å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, bland annet ved å i to omgangen be interessert melde seg i utsendelse til beboerne. Dessverre har ingen meldt seg, og vi har ikke kunnet sette ned en valgkomite.

Vi har også i siste utsendelse til beboerne bedt personer som ønsker å bidra i styret om å melde seg. Vi har fått nok kandidater inn til å fylle de plassene som skal velges.

Innstilling
Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer
Julie Sofie Hagen
Bjørnar Taraldsen Johannessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Even Ulsnæs
Paul Widegren

Følgende stilte til valg:
Julio Gaston Fuentes Pacheco
Even Ulsnæs
Paul Widegren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Taraldsen Johannessen
Julie Sofie Hagen

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Taraldsen Johannessen
Julie Sofie Hagen

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Even Ulsnæs /s/
møteleder

Maline Dahlstrøm /s/
protokollvitne

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.03.21

UTEAREAL
Felles uteareal må brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Alle må rydde etter seg. Det er ikke anledning til å bruke rusmidler på området. Det må være ro i gården etter kl. 23 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården. Husdyr skal holdes i bånd, ikke løpe fritt omkring. Det er ikke tillatt å parkere i gården. Parkering her kan medføre borttauing. Kortere opphold for av/pålessing godtas imidlertid, så fremt bilen ikke står i veien for andre som skal inn og ut av bakgården.

AVFALLSBOD
Selskapets avfallsbod er nærmest Dælenenggt. I boden er det egne beholdere til hhv. papp/papir og restavfall. Det er ikke tillatt å sette møbler o.a. innventar i avfallsboden. Styret bestiller inn felles container inntil to ganger pr år. Kontakt vaktmester for nærmere informasjon. Husk kildesortering! Mindre mengder avfall kan leveres gratis til: Brobekk Gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87 eller Grønmo Gjenbruksstasjon. Se oppslag i avfallsboden.

KJELLERNE
Sykler og barnevogner som settes i kjellerne, må plasseres slik at de ikke er til hinder. Møbler o.a. må ikke plasseres i fellesarealene av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Gjenstander som er plassert i fellesrom uten styrets godkjennelse, blir fjernet for eiers regning.

VASKERIENE
Vaskeriet kan reserveres ved å skrive seg på kalenderen som henger på døren i vaskeriet. Det må angis tid fra og hvor lenge vaskeriet er reservert, og vasken må avsluttes innen denne tid. Kalenderen må derfor alltid sjekkes for å se om noen har reservert vaskeriet før dette tas i bruk. Vaskeriet må rengiøres og maskinene tørkes av etter bruk. Maskinen må ikke brukes til farging av tøy eller vask av tunge loende ting, som filleryer, lodne ulltepper. Tørketrommelen må tømmes for lo i lofilteret i døren. Døren til vaskeriet holdes låst. Vaskeriet må ikke benyttes etter kl. 23, samt at det tas hensyn på søn- og helligdager. Klær med spiler og lignende anbefales lagt i egnet pose under vask. Er vaskeriet ikke tatt i bruk innen 1 time etter det er reservert for, opphører reservasjonen og kan brukes av andre.

OPPGANGENE
Settes oppgangsvinduene åpne for lufting, må disse etter passende tid lukkes, da det eventuelt vil kunne regne eller snø inn av vinduene. I oppgangene må det ikke hensettes sykler, barnevogner, søppelposer, fottøy eller annet. Barn tillates ikke å leke i oppgangene. Beboer må selv vaske oppgangen ved nedsmussing i forbindelse med oppussing eller annet. Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den som har forårsaket skaden.

LOF'TENE
Møbler o.a. må ikke plasseres i fellesarealene av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Gjenstander som er plassert i fellesrom uten styrets godkjennelse, blir fjernet for eiers regning. Brensel, aviser o. l. må ikke oppbevares i bodene. Taklukene må ikke åpnes, da det ved regn kan oppstå skade på gulvet. Ved tørking av tøy bør snorene først tørkes av.

ILDSTEDER
Ved endring av ildsted i den enkelte leilighet, skal det sendes søknad til styret hvor det opplyses om ønsket endring og navn på utførende firma.

KJØKKEN
Kjøkkenpiper er ikke i bruk, og skal ikke tilkobles ildsteder. Det må ikke monteres kjøkkenventilator knyttet til luftekanal, eller ventil i yttervegg. Kun ventilator med kullfilter er tillatt i blokkker.

MUSIKK
Musikkøvelser tillates ikke i tiden kl. 17 - 18 og som regel ikke etter kl. 20 eller på søn- og helligdager.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Det skal ikke foretas bygningsmessige forandringer i leilighetene uten forutgående skriftlig godkjennelse fra styret. Bygningsmassen har setningsskader, slik at enhver endring i den enkelte leilighet kan tenkes å ha betydning for setningsutviklingen og tilstanden til selskapets øvrige leiligheter. Oppussing/støyende arbeider må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og lørdager. På søn- og helligdager skal ingen støyende arbeider finne sted, uansett tidspunkt.

BAD
Ved oppussing av bad skal styret kontaktes for skifte av sluk. Soilrørene ble rehabilitert 2012. Det gjøres oppmerksom på at det ved eventuell senere renovering av bad er viktig at instruks fra Proline A/S for ettermontering av sluk følges. Det forutsettes at type membrand er i henhold til gjeldende anbefalinger og at alt arbeid utføres iht. våtromsnormen. Ved oppussing av bad må det tas hensyn til at soilrør skal kunne skiftes i fremtiden, uten å bryte/skade membrand eller varmekabler. Skader som oppstår på grunn av manglende eller feil vedlikehold av bad, dekkes normalt ikke av forsikringen, og vil da bli belastet den leilighet hvor skaden oppstår.

Påse at toalett, eller kraner ikke står og renner, da dette fører til kondens på rørene nedover i etasjene. Sluk bør ettersees slik at dette ikke tettes til.

V.V.S.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmtvannsbereder, vaskemaskin og oppvaskmaskin må være forskriftsmessig montert. Ved vannskader fra disse er beboerne ansvarlig for skaden, så fremt disse ikke dekkes av selskapets forsikring. Dekkes skaden av forsikringen, belastes egenandelen den leiligheten hvor skaden oppstår.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- Leieboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården.
- Inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.
- Leieboere med barn må påse at barn ikke smeller med dørene o. l.
- Det henstilles til beboerne å vise hensyn ved bruk av stereoanlegg osv. Det skal være ro i gården mellom kl. 17 - 18 og etter kl. 23 alle dager.
- Styret skal orienteres dersom man ønsker å holde dyr i leiligheten. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.
- Bruksoverlating (fremleie) er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Alle forandringer i fremleieforholdet må straks meldes til selskapet.
- Skader som måtte oppstå, må meldes til styret snarest mulig.
- Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være innsendt innen 15. januar. Kontaktpersoner står på oppslagstavlene i oppgangene.

BALKONGER

- Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Det er ikke tillatt med kullgrill.
- Kun nasjonalflagg i balkongstørrelse tillates benyttet på balkongene.
- Balkongene leveres med balkongkasser og kun disse skal benyttes.
- Eventuelle markiser og balkongduker må bestilles via styret.
- Risting eller banking av tøy er ikke tillatt.
- Det presiseres at det gjelder de samme regler for støy fra balkongene som i bakgården generelt.

OPPUSSING & STØY

- Støyende arbeid skal ikke forekomme etter klokken 20.00 på hverdager, og bare tillatt mellom klokken 10.00 - 18.00 på lørdager. Ikke lov på søndager eller helligdager.
- Ikke bruk balkongen til å sage, kutte fliser etc - veldig lytt i bakgården. Sett opp område i kjeller eller på loft hvis jobben ikke kan utføres inne i selve boligen. Brukes fellesområder i kjeller eller loft skal det settes opp støvbarriere så bodene og beboeres eiendeler ikke dekkes av støv etc. Brannvarslere i tak må også dekkes til. Vennligst ikke bruk balkong til lagringsplass for søppel eller materialer.
- Oppussing i leiligheten som medfører mye støv skal varsles til styret. Dette fordi det nye brannvarslingsanlegget må dekkes til.
- Beboere som pusser opp plikter å holde trappen ren gjennom fast vask og kosting.
- I-sekk e.l. kan settes i bakgården i kort periode. Sette søppel ved hovedinngangene er ikke lov.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig også 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!

VEDTEKTER FOR
A/S RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Etter lov om aksjeselskap og lov om borettslag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.03.2011, sist endret på generalforsamling 18.03.21.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Ringgaten byggeselskap III, org.nr.831 025 522. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:

Christian Michelsensgate 4:	gnr. 227 bnr. 17
Christian Michelsensgate 6:	gnr. 227 bnr. 18
Christian Michelsensgate 8:	gnr. 227 bnr. 19
Dælenenggata 9:	gnr. 227 bnr. 74 og 75
Tromsøgata 38:	gnr. 227 bnr. 442
Tromsøgata 40:	gnr. 227 bnr. 443
Tromsøgata 42:	gnr. 227 bnr. 444
Tromsøgata 44:	gnr. 227 bnr. 445

Selskapets formål er å drive eiendommer i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 1722 aksjer à kr 100. Total aksjekapital er kr 172 200.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig. Det er til sammen 70 beboelsesleiligheter. Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet. Oslo kommune plikter å selge sine aksjer/leiligheter, etter hvert som kommunens leietakere fraflytter leilighetene.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Alle postkasser og utvendige ringeklokker/calling anlegg skal ha ens merking.
Den enkelte eier er ansvarlig for å påse at korrekte skilt blir satt opp på postkassen og på ringeklokkene, dette gjelder også ved utleie/utlån. Skiltene bestilles gjennom selskapets vaktmester.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen/forretningen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen/forretningen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

Ved fremleie/fremlån skal det innbetales kr.1.500 til selskapet, som må være innbetalt før godkjennelse kan gis, dette til dekning av saksbehandling og utgifter tilknyttet dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Av hensyn til brannforskrifter er det forbudt å hensette eiendeler i både hovedoppgangene, bakgangene og fellesrom.

Bolig kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.
Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Vinduer og hoveddør inn til bolig.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjennelse. Aksjonærer som søker om ombygging må innhente en egen rapport fra Multiconsult før det kan gis tillatelse til å foreta endringer i leiligheten. Rapporten bekostes av den berørte aksjonær.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende)
De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.
Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Aksjeeiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, styreleder og 2-3 styremedlemmer som velges for 2 år om gangen. Annen hvert år velges henholdsvis 1-2 av styremedlemmene. Hvert år velges dessuten ett varamedlem til styret. Styret velger selv sin leder. Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne som har fast bolig i eiendommen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye 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

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

Dersom styret skal behandle en sak hvor et av styremedlemmene vil få en eksklusiv fordel i aksjeselskapet, er styremedlemmet inhabil i behandlingen av denne saken og skal ikke delta i styrearbeidet knyttet til denne. Styremedlemmet som er inhabilt er også utelukket fra å forberede saken for styret.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.3 Endring av vedtekter

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

Anmeldelse.
Tegnings-

BYGNINGSCHEFEN
Rj.-No. 1216 33
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 4b - Ringgt. blokk 47-51

Indlevert 15/7.33 Attestert

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26. omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de juli 1933

Ohnagnes.

Opm.chefen jr. nr. 716
Ank 20. JUL. 1933

Sendes Hr. reguleringssjefen.
Anmeldelsen omfatter ogsaa en del av nr. 100 Trondhjemsveien (se bl. 1).

Oslo opmålingsvesen 22/7 -1933

Reg. chefen jr. nr. 4b Ringgaten.
mott 22 JUL 1933

R.

TA/GM.
Adr: Ringgaten 4b. blokk 47-51.

./. Oversendes herr vannverksbestyreren.-

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen M.1 med blått.-

Dalsenggaten er regulert 15,7 m. bred med 2,15 m. tilbake-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BAD&RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Dato: 04.11.2019

Deres ref.: PETTER HILDAL | Vår ref.: 201913487-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROMSØGATA 44	Eiendom:	227/445/0/0
Tiltakshaver:	Daniel Hovland	Adresse:	Tromsøgata 44, 0565 OSLO
Søker:	OSLO BAD&RENOVERING AS	Adresse:	Enebakkveien 119, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Tromsøgata 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk, mottatt 01.11.2019.

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.

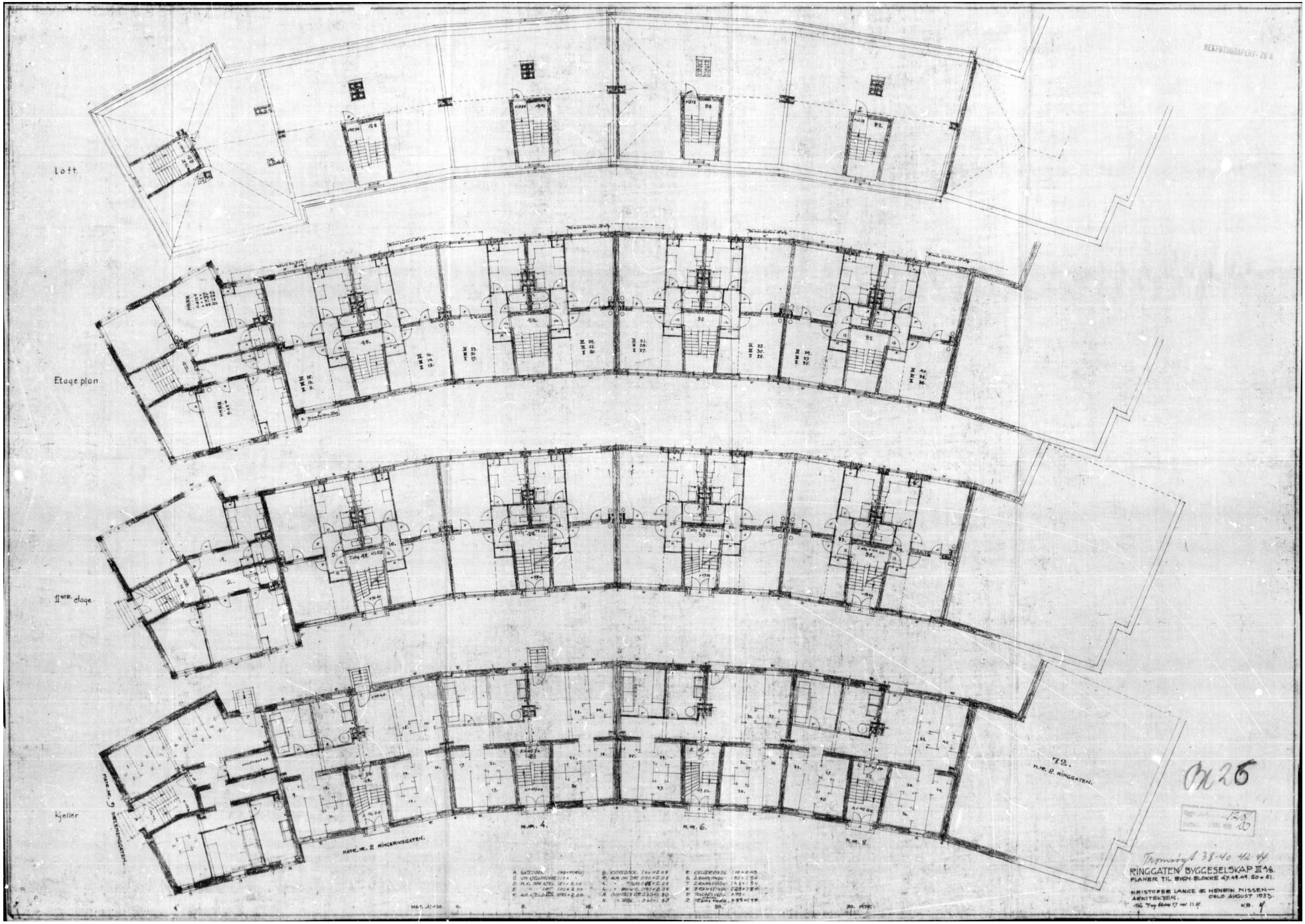
Klagefristen er tre uker

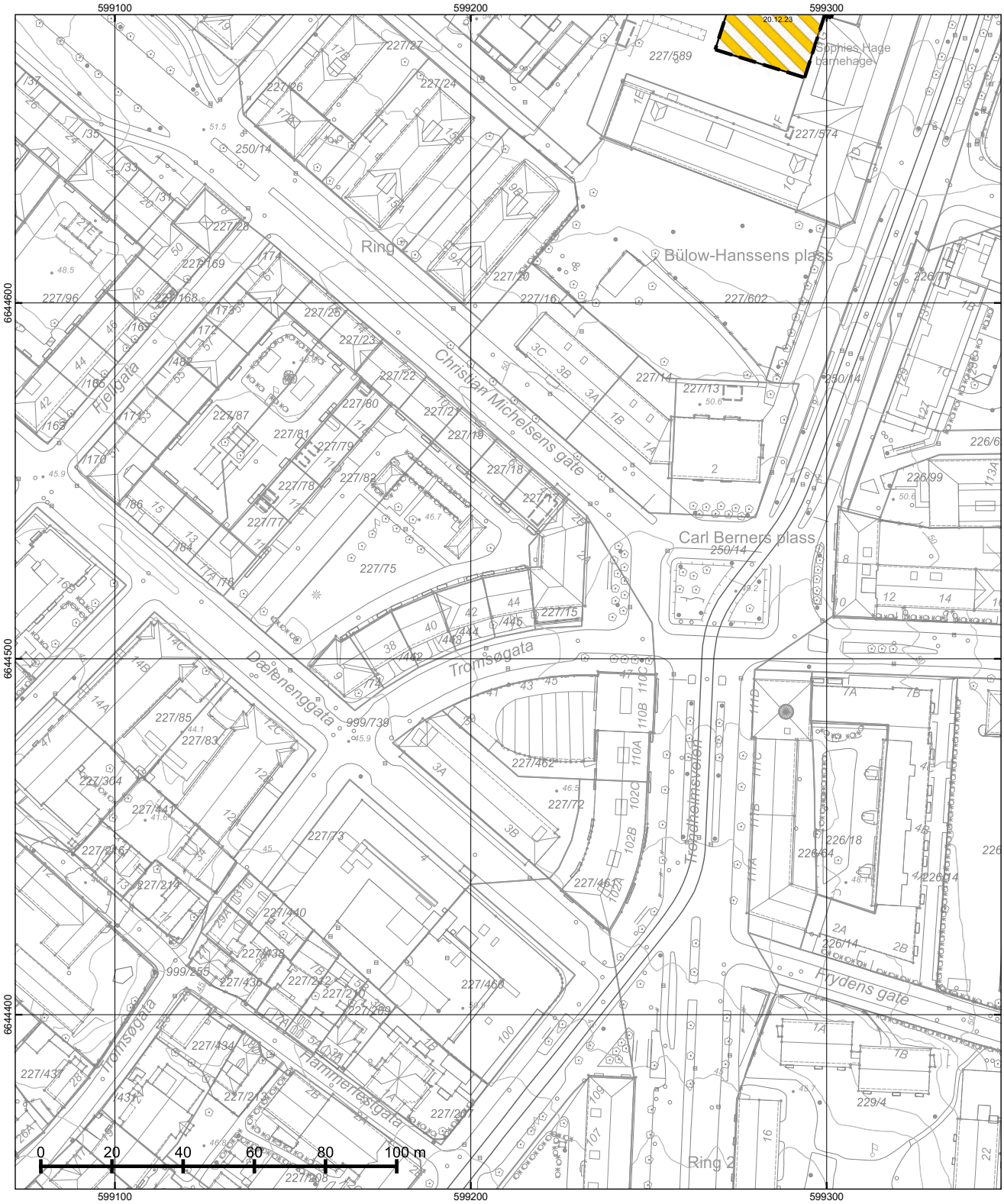
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Daniel Hovland, Tromsøgata 44, 0565 OSLO, post@oslorenovering.no


Loft.
Etage plan
1ste. etage
Kjeller
72.
M.nr. 2. RINGGATEN.
M.nr. 4.
M.nr. 6.
M.nr. 8.
RINGGATEN BYGGESELSKAP II A6.
PLANER TIL BYGN. BLOKKE 47.48.49. 50 & 51.
KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN
ARKITEKTER.
OSLO AUGUST 1935.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

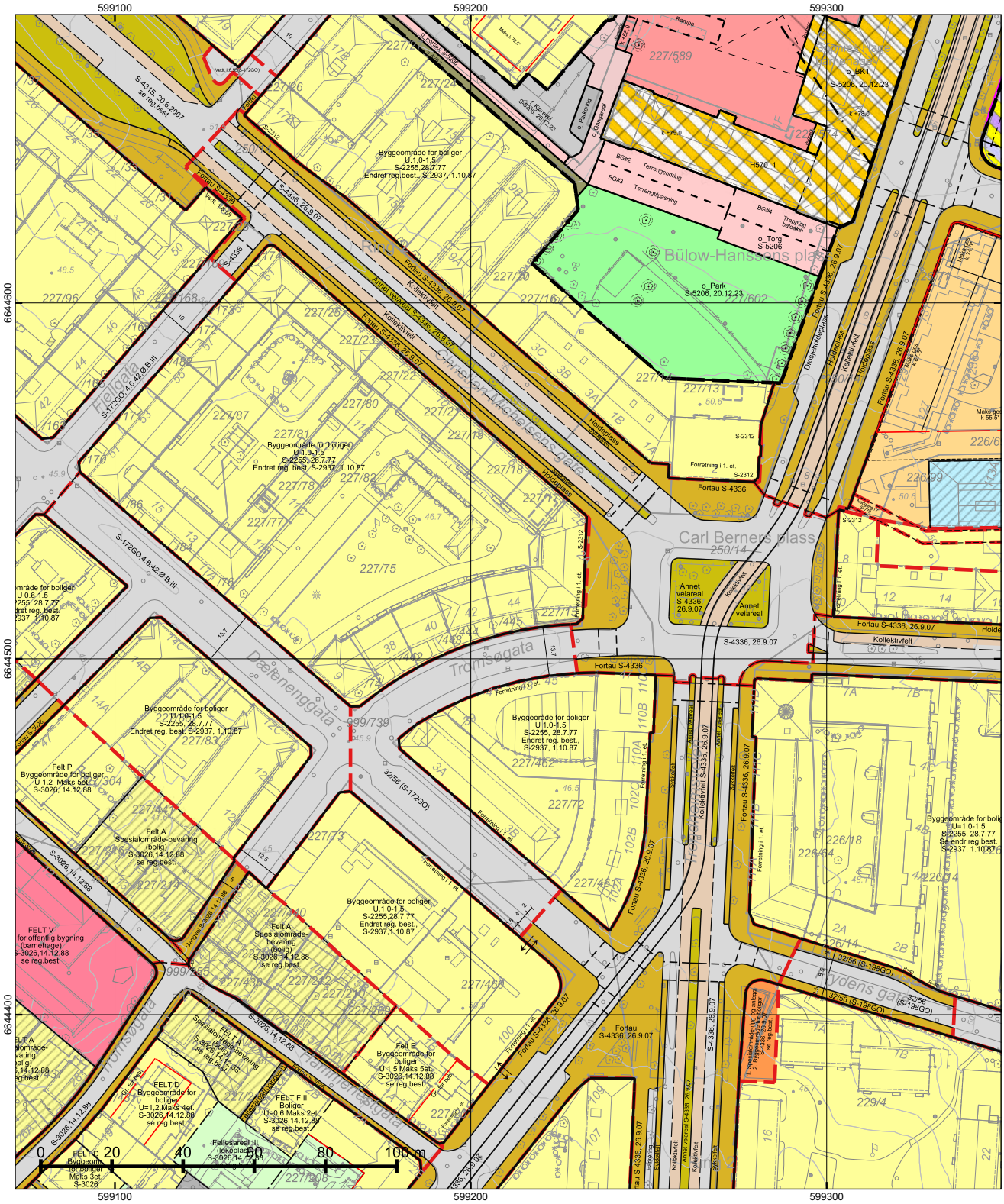
Reguleringskart

– 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: 155615/ 86529977
Deres ref.:
Adresse: Tromsøgata 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/445

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: 08.04.2026
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: 155615/ 86529977

Deres ref.:

Adresse: Tromsøgata 44

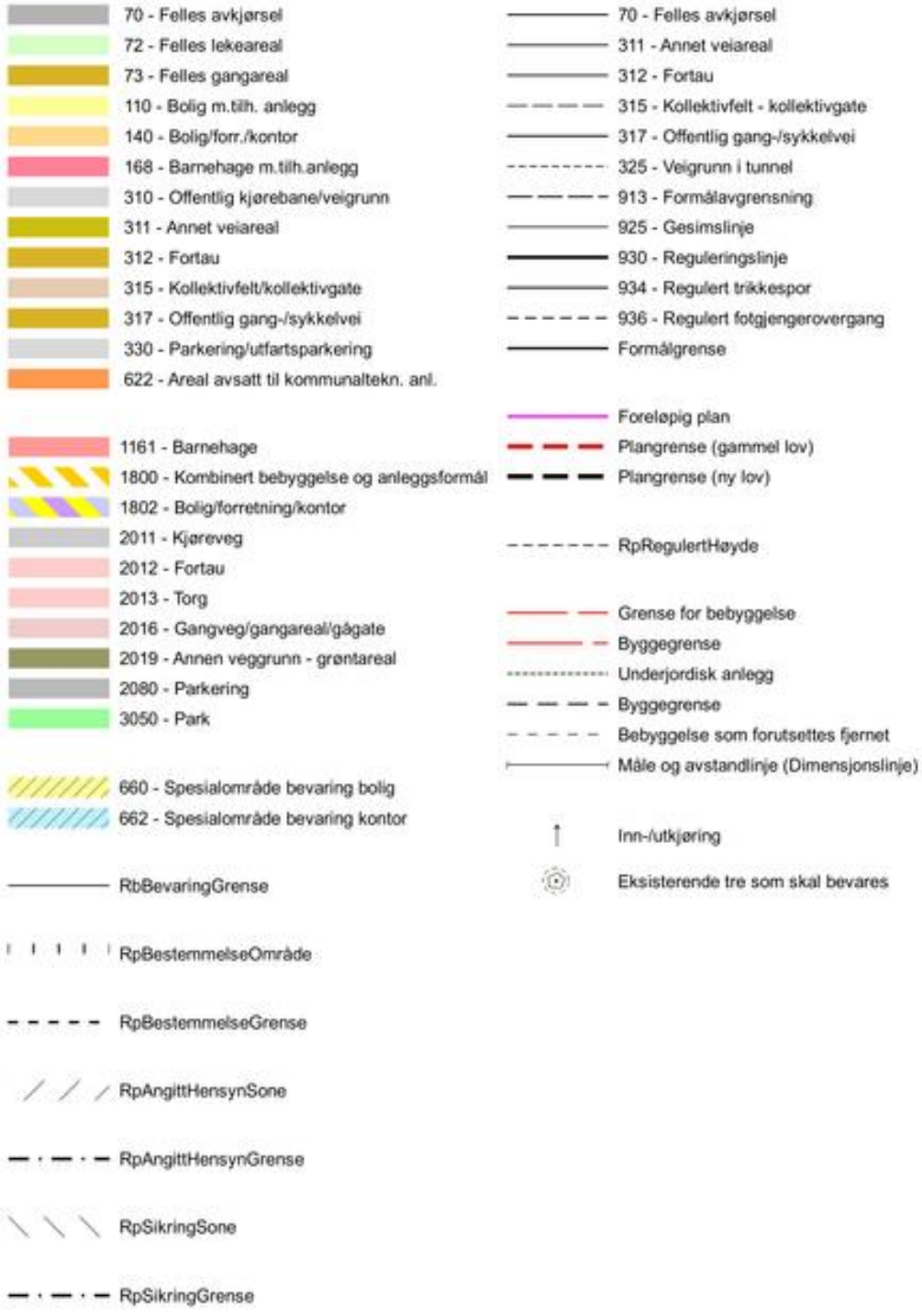
Kommentar:

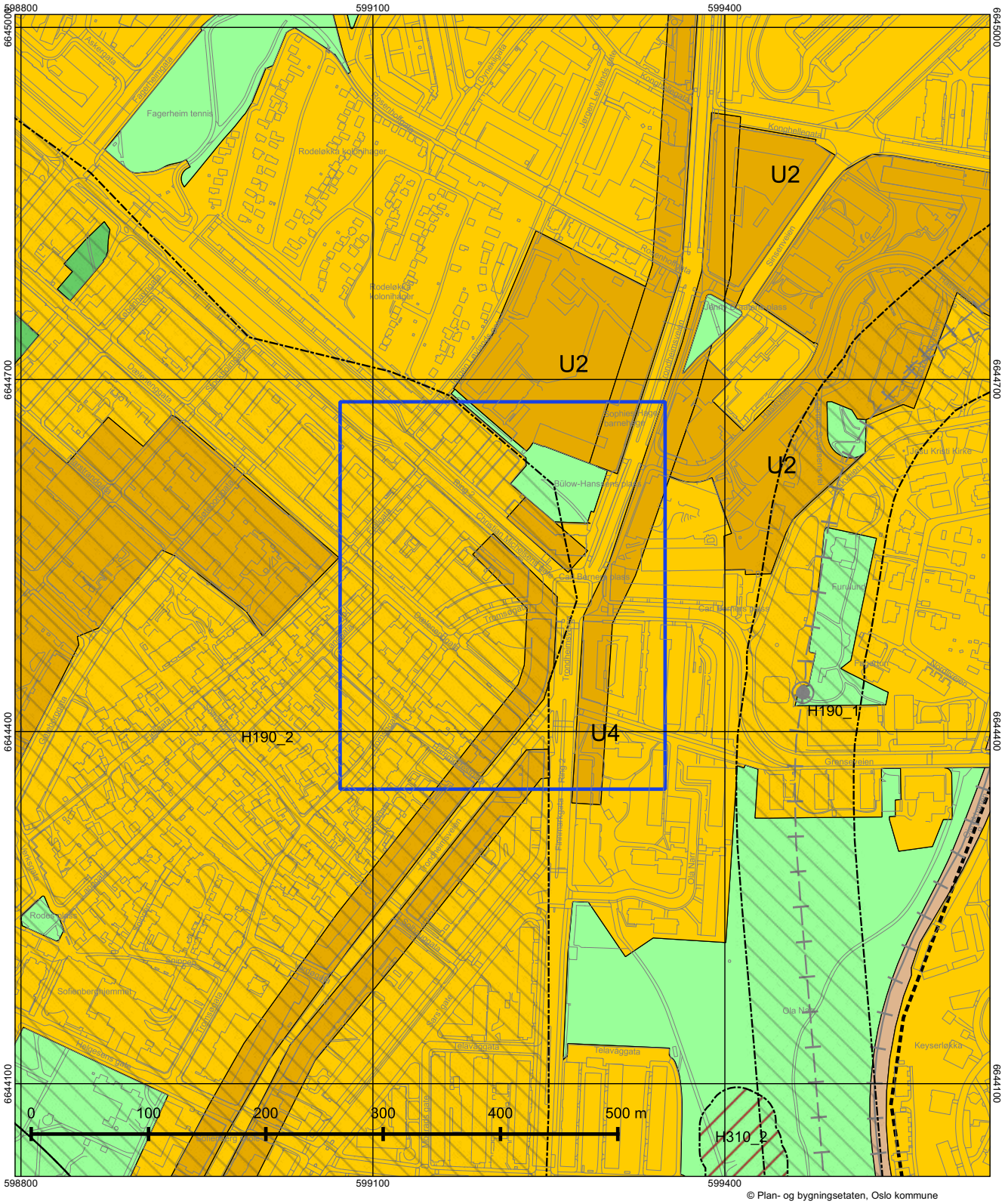
Gnr/Bnr: 227/445

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)





Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155615/86529977
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

3256

Trafikkplan for krysset Trondheimsveien - Dælenggata - Carl Berners plass.

3256 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195603093
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se også S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-178GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0077/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tromsøgata 44 0565 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 445 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Myren
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105



Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606

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